



# भारत का राजपत्र The Gazette of India

असाधारण

EXTRAORDINARY

भाग III—खण्ड 4

PART III—Section 4

प्राधिकार से प्रकाशित

PUBLISHED BY AUTHORITY

सं. 126]

नई दिल्ली, बुधवार, मार्च 28, 2018/चैत्र 7, 1940

No. 126]

NEW DELHI, WEDNESDAY, MARCH 28, 2018/CHAITRA 7, 1940

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

अधिसूचना

मुंबई, 19 मार्च, 2018

**सं. टीएएमपी/43/2017-एनएमपीटी.**—महापत्तन न्यास अधिनियम, 1963(1963 का 38) की धारा 49 द्वारा प्रदत्त शक्तियों का प्रयोग करते हुए, महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण, एतत् द्वारा 20 फरवरी 2017 से 19 फरवरी 2022 तक की अवधि के लिए, दीर्घकालिक/अल्पकालिक आधार पर पत्तन की आबंटित भूमि के पट्टा किराया में संशोधन हेतु, न्यू मैंगलोर पोर्ट ट्रस्ट से प्राप्त प्रस्ताव का संलग्न निदेशानुसार निपटान करता है।

महापत्तन प्रशुल्क प्राधिकरण

सं. टीएएमपी/43/2017-एनएमपीटी

न्यू मैंगलोर पोर्ट ट्रस्ट

- - -

आवेदक

कोरम

(i). श्री टी.एस.बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

(ii). श्री रजत सच्चर, सदस्य (आर्थिक)

आदेश

(मार्च 2018 के 14वें दिन पारित)

यह मामला, 20 फरवरी, 2017 से 19 फरवरी 2022 तक दीर्घकालिक/ अल्पकालिक आधार पर आबंटित पत्तन की भूमि के पट्टा किराया में संशोधन के लिए न्यू मैंगलोर पोर्ट ट्रस्ट (एनएमपीटी) से प्राप्त प्रस्ताव से संबंधित है।

2. एनएमपीटी द्वारा दीर्घकालिक/ अल्पकालिक आधार पर आबंटित भूमि के लिए पट्टा किराया को प्राधिकरण द्वारा पिछली बार 20 मई 2014 के आदेश सं. टीएएमपी / 60/2012-एनएमपीटी के द्वारा 20 फरवरी 2012 से 19 फरवरी 2017 तक अनुमोदित किया गया था। पट्टा किराया की वैधता 19 फरवरी, 2017 को समाप्त हो गई थी, लेकिन पट्टा किराया के संशोधन के लिए एनएमपीटी से कोई प्रस्ताव प्राप्त नहीं हुआ था। इसलिए, हमारे पत्र सं.टीएएमपी/60/2012-एनएमपीटी दिनांक 20 अप्रैल 2017 के अंतर्गत सरकार द्वारा जारी संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसरण में अपनी जमीन के पट्टा किराया में संशोधन के लिए तुरंत आवेदन करने के लिए एनएमपीटी को अनुरोध किया गया था।

3.1. यहां यह प्रासंगिक है कि एनएमपीटी के प्रस्ताव के आधार पर आदेश संख्या टीएमपी/15/2007-एनएमपीटी दिनांक 16 जून 2010 के आधार पर, 20 फरवरी, 2007 से 19 फरवरी 2012 तक पांच वर्ष की अवधि के लिए इस प्राधिकरण द्वारा पूर्व में अनुमोदित पट्टा किराया के पूर्वव्यापी प्रभाव को कर्नाटक के माननीय उच्च न्यायालय में कुछ प्रयोक्ताओं/ पट्टेदारों द्वारा चुनौती दी गई थी। यद्यपि, इस मामले में कर्नाटक के माननीय उच्च न्यायालय ने 28 जून 2013 के फैसले के आधार पर उपयोगकर्ताओं / पट्टेधारकों द्वारा दायर की गई सभी याचिकाओं को खारिज कर दिया है और इस प्राधिकरण के आदेश को पूर्वव्यापी संशोधन के लिए माननीय उच्च न्यायालय के आदेश को बरकरार रखा है। कर्नाटक के माननीय उच्च न्यायालय में याचिकाएं दायर करके अभ्यर्थियों के द्वारा कर्नाटक के माननीय उच्च न्यायालय के आदेश को चुनौती दी गई है, जो लंबित है। अदालत में लंबित ये मामले, इस प्राधिकरण द्वारा 16 जून 2010 के आदेश के अनुसार अनुमोदित पट्टा किराया से संबंधित हैं, जिनकी वैधता 20 फरवरी 2007 से 19 फरवरी 2012 तक पांच साल की थी।

3.2 कुछ प्रयोक्ता / पट्टेदारों ने आदेश सं. टीएमपी/60/2012-एनएमपीटी दिनांक 20 फरवरी 2014 के खिलाफ रिट याचिका दायर की है, जिसमें 20 फरवरी, 2012 से संशोधित पट्टे किराये के संग्रहण को चुनौती दी गई है। ये मामले उच्च माननीय उच्च न्यायालय, बेंगलूर, कर्नाटक में लंबित हैं। माननीय न्यायालय ने 20 फरवरी, 2017 से 19 फरवरी 2012 की अवधि के लिए पट्टा पर किराया के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण पर रोक लगाने से संबद्ध कोई विशिष्ट दिशानिर्देश प्राप्त नहीं हुए हैं। वर्तमान प्रस्ताव 20 फरवरी 2017 से पांच वर्ष की अवधि के लिए अर्थात् 19 फरवरी 2022 तक संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों के अनुसरण में पट्टा किराया संशोधन के बारे में है।

4.1. हमारे अनुस्मारक दिनांक 20 अप्रैल 2017 के जवाब में, एनएमपीटी ने अपने 4 मई 2017 के पत्र के माध्यम से 20 फरवरी 2017 से 19 फरवरी 2022 तक की अवधि के लिए दीर्घकालिक/ अल्पकालिक आधार पर आवंटित भूमि के पट्टा किराया में संशोधन के लिए अपना प्रस्ताव, मूल्यांकन प्रस्ताव (सहित) पेश किया है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्ताव के उल्लेखित मुख्य बिंदु नीचे संक्षेप में दिए गए हैं:

(i) (क) पोर्ट के पास उपलब्ध कुल क्षेत्र - 2290.43 एकड़ जैसा कि नीचे उल्लेखित है:

क्रमांक	अवस्थिति	भूमि (एकड़ में)	भूमि का प्रयोग
1.	तण्णीरबावी, पेनंबूर और बेकमपेडी	1837.74	पत्तन
2.	कुडुपू **	156.24	क्वेरिंग पत्थर
3.	बोंडेल **	296.45	क्वेरिंग पत्थर

\*\* कुडुपू और बोंडेल गांव की भूमि, महापत्तनों के कार्यों जैसे ब्रेक-वॉटर, बर्थ और जेट्टी के निर्माण के लिए पत्थर की खदान के उद्देश्य से अधिगृहीत की गई थी,। ये पोर्ट की सीमा से क्रमशः 11 और 7 किमी किलोमीटर दूर स्थित हैं। वर्तमान में, ये भूमि पहाड़ी इलाका है और यहां आज तक कोई भी विकास नहीं हुआ है। इस प्रकार, वर्तमान में पत्तन द्वारा भूमि का उपयोग नहीं हो रहा है।

(ख) पेनंबूर में स्थित 1837.74 एकड़ की कुल भूमि क्षेत्र में, 565 एकड़ सुरक्षा परिसर की दीवार के अंदर है, 320 एकड़ पानी का लैगून-क्षेत्र है और 952.74 एकड़ क्षेत्र परिसर की दीवार से बाहर है।

(ग) सुरक्षा परिसर की दीवार के बाहर और अंदर पोर्ट द्वारा उपयोग किये जाने वाले क्षेत्र में 447.15 एकड़ जमीन है।

(ii). मंत्रालय द्वारा जुलाई 17, 2015 की पत्र सं. पीएडी-13017/2/2014-पीडीआई IV, के अंतर्गत जुलाई 2014 के महापत्तनों के लिए नीति निर्देशों के अनुसार, दर की अनुसूची, टीएमपी को अनुशंसित करनी होती है। तदनुसार, पट्टा किराये के संशोधन की सिफारिश करने के लिए एनएमपीटी द्वारा, उपाध्यक्ष, एनएमपीटी की अध्यक्षता में एक भूमि आवंटन समिति (एलएसी), का गठन किया गया जिसमें मुख्य अभियंता (आईसी) (सिविल), एफए और सीएओ, ट्रैफिक मैनेजर, उप मुख्य अभियंता (सिविल) सदस्य और अधीक्षक अभियंता निदेशक शामिल थे। संयोजक और अधीक्षक अभियंता (सिविल- II) और सहायक एस्टेट प्रबंधक (ग्रेड I)- समिति के संयोजक तथा सह-संयोजक के रूप में शामिल थे।

(iii) 25 नवंबर 2016 को आयोजित अपनी बैठक में समिति ने जमीन के बाजार-मूल्य को निर्धारित करने के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध कारकों में उल्लेखित विभिन्न कारकों पर विचार किया था। एलएसी की रिपोर्ट की मुख्य विशेषताएं नीचे दी गई हैं:

(क). भूमि का मूल्यांकन :

दिशा-निर्देशों में निर्धारित प्रक्रिया के अनुसार, एलएसी ने पोर्ट की भूमि का बाजार मूल्य निर्धारित करने के लिए दिशानिर्देशों में सूचीबद्ध कारकों में से निम्नलिखित लागू कारकों को माना है। दिशा निर्देशों में निर्धारित पांचवें कारक के संबंध में, पत्तन ने कहा है कि उन्हें पांचवें कारक अर्थात् किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक के तहत भूमि मूल्यांकन नहीं मिला है।

- (i) राज्य सरकार के तैयार रेकनर के अनुसार, समान वर्गीकरण / गतिविधियों के लिए क्षेत्रों में भूमि के मूल्य।
- (ii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित होने के लिए उपयुक्त वार्षिक वृद्धि दर सहित, पोर्ट के आसपास के क्षेत्र में पिछले 3 वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर।
- (iii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अद्यतन किए गए समतुल्य लेनदेन के लिए पोर्ट लैंड की उच्चतम स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर।
- (iv) आयकर नियम के अनुसार पत्तन द्वारा प्रयोजन के लिए नियुक्त अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा गणित की गणित की गई दर।
- (ख) एनएमपीटी ने पोर्ट क्षेत्र के आसपास और आसपास के बाजार मूल्य की पहचान करने के उद्देश्य के लिए मै. एमसी जैन एंड एसोसिएट्स को एक मूल्यांकक नियुक्त किया है।।
- (ग) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड ने 28 जनवरी 2016 को आयोजित अपनी बैठक में संकल्प सं.104/2015-2016 को पोर्ट से जुड़े हुए गांवों के आसपास के क्षेत्र को पत्तनीय क्षेत्र की मंजूरी दे दी है। पत्तन से संबद्ध मूल्यांकक ने पत्तन के आसपास के इलाकों में गांवों की भूमि के मूल्यों का पता लगाया है और उन्हीं के अनुसार पट्टा किराया की गणना की है।
- (घ) एनएमपीटी में पट्टा किराया का संशोधन 20 फरवरी 2017 से किया जाना अपेक्षित है, इसलिए, पोर्ट ने आगे की 5 वर्ष की अवधि अर्थात् 20 फरवरी 2017 से 19 फरवरी 2022 तक की अवधि के लिए लीज किराया संशोधन के प्रस्ताव को प्रस्तुत करने का प्रस्ताव किया है।
- (ङ) वर्ष 2013-14, 2014-15 और 2015-16 के लिए उपरोक्त 4 पद्धतियों के तहत एलएसी द्वारा विचारित और उच्चतम भूमि मूल्य के अनुसार एलएसी द्वारा दिए गए प्रत्येक वर्ष के लिए भूमि की उच्चतम मूल्यांकित दरों और एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत दरों की तुलनात्मक स्थिति नीचे दी गई है:
- (i) वित्तीय वर्ष 2013-2014 के लिए :

(मूल्य लाख रुपये प्रति एकड़)										
क्रमांक	क्षेत्र	पत्तन परिसर /गांव	सरकार का रेडी रेकनर		पत्तन के परिसर में पंजीकृत वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर		उच्चतम निविदा सह नीलामी के अनुसार भूमि की दर	आयकर नियम के अनुसार भूमि दर		संस्तुत उच्चतम मूल्य
			वैयक्तिक	उच्चतम	वैयक्तिक	उच्चतम		वैयक्तिक	उच्चतम	
			उच्चतम		उच्चतम			उच्चतम		
1	2	3	4	5	6	7	8	9=6*1.2	10	11
1.	पेनम्बर	पेनम्बर कालोनी	270	270	90	335	338	108	402	402
		कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र के अंदर	225		90			108		
		बेकमपेडी	270		335			402		
2.	मार्शलिंग प्रांगण	कुलै	293	293	325	325	241	390	390	390
		बेकमपेडी मिनाकेलैया रोड	135		90			108		
3.	वाणिज्यिक प्रांगण	एनएच 66 साथ पेनम्बर	270	315	90	225	298	108	270	315
		पादुकोडी	315		225			270		
4.	तण्णीभावी	तण्णीरभावी	225	225	-	-	-	-	-	225
5.	कुडुप्पु	कुडुप्पु	270	270	347	347	-	416.4	416	416
		पडवु	-		325			390		
6.	बंडेल	मुदुशुड्डे	135	263	90	270	-	108	324	324
		पादुशुड्डे	117		270			324		
		पचनेडी	180		75			90		
		मरकदा	225		200			240		
		थिरुवेल	263		90			108		

## (ii) वित्तीय वर्ष 2014-2015 के लिए:

(मूल्य लाख रुपये प्रति एकड़)										
क्रमांक	क्षेत्र	पट्टन परिसर /गांव	सरकार का रेडी रेकनर		पट्टन के परिसर में पंजीकृत वास्तविक उच्चतम दर		उच्चतम निविदा सह निलामी के अनुसार भूमि की दर	आयकर नियम के अनुसार भूमि दर		संस्तुत उच्चतम मूल्य
			वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम		वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	पेनमबूर	पेनबूर कालोनी	218	273	190	260	345	228	312	345
		कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र के अंदर	218		190			228		
		बेकमपेडी	273		260			312		
2.	मार्शलिंग प्रांगण	कुलै	297	297	334	334	246	401	401	401
		बेकमपेडी मिनाकेलैया रोड	218		--			-		
3.	वाणिज्यिक प्रांगण	एनएच 66 साथ पेनबूर	218	297	190	190	304	228	228	304
		पादुकोडी	297		114			137		
4.	तण्णीरवावी	तण्णीरभावी	187	187	-	-	-	-	-	187
5.	कुडुपू	कुडुपू	267	267	130	321	-	156	385	385
		पडवू	225		321			385		
6.	बंडेल	मुदुशुड्डे	124	248	69	267	-	83	320	320
		पादुशुड्डे	99		107			128		
		पचनेडी	138		250			300		
		मरकदा	223		267			320		
		थिरुवेल	248		132			158		

## (iii). वित्तीय वर्ष 2015-2016 के लिए:

(मूल्य लाख रुपये प्रति एकड़)										
क्रमांक	क्षेत्र	पत्तन परिसर / गांव	सरकार का रेडी रेकनर		पत्तन के परिसर में पंजीकृत वास्तविक उच्चतम दर		उच्चतम निविदा सह निलामी के अनुसार भूमि की दर	आयकर नियम के अनुसार भूमि दर		संस्तुत उच्चतम मूल्य
			वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम		वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	पेनमबूर	पेनबूर कालोनी	250	340	200	216	352	240	259	352
		कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र के अंदर	250		200			240		
		बेकमपेडी	340		216			259		
2.	मार्शलिंग प्रांगण	कुले	348	348	150	200	251	180	240	348
		बेकमपेडी मिनाकेलैया रोड	165		200			240		
3.	वाणिज्यक प्रांगण	एनएच 66 साथ साथ पेनबूर	250	388	200	225	310	240	270	388
		पादुकोडी	388		225			270		
4.	तण्णीरवावी	तण्णीरवावी	235	235	85	85	-	102	-	235
5.	कुडुप्पू	कुडुप्पू	335	335	358	358	-	430	430	430
		पडवू	-		320			384		
6.	बंडेल	मुदुशुड्डे	146	312	200	200	-	240	240	312
		पादुशुड्डे	113		88			106		
		पचनेडी	174		200			240		
		मरकदा	292		174			209		
		थिरुवेल	312		145			174		

(च) एलएसी द्वारा वर्ष 2013-14, 2014-15 और 2015-16 के लिए संस्तुत उच्चतम भूमि मूल्य (लाख रु./एकड़)

क्रमांक	क्षेत्र	2013-14	2014-15	2015-16	एलएसी द्वारा संस्तुत भूमि का उच्चतम मूल्य
1.	पेनमबूर	402	345	352	402
2.	मार्शलिंग प्रांगण	390	401	348	401
3.	वाणिज्यक	315	304	388	388
4.	तण्णीरवावी	225	187	235	235
5.	कुडुप्पू	416	385	430	430
6.	बंडेल	324	320	312	324

(छ). भूमि के उच्चतम बाज़ार मूल्य के आधार पर, एलएसी ने प्रस्तावित पट्टा किराया भूमि के उच्चतम बाज़ार मूल्य पर 6% आकलित किया गया है। भूमि के बाज़ार मूल्य का सारांश और खुले इलाके के लिए एलएसी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया नीचे दिया गया है:

क्रमांक	अवस्थिति	खुले स्थान के लिए				
		भूमि का मूल्य (लाखों में/एकड़)	भूमि मूल्य (रुपयों में /एकड़)	भूमि मूल्य (रुपयों में /वर्ग मीटर)	भूमि मूल्य का 6%	20-2-2017 को लीज़ किराया
क	ख	ग	घ = ग x 100000	ड = घ / 4046.86	च = ड का 6%	छ = च/12 रु. / वर्ग मीटर /माह

1.	पेनमबूर	402	4,02,00,000	9933.63	596.02	49.67
2.	मार्शलिंग प्रांगण	401	4,01,00,000	9908.92	594.54	49.54
3.	वाणिज्यिक प्रांगण	* रु.81.32 की उच्चतम निविदा दर जो 21-08-2017 तक वैध है				81.32
4.	तण्णीरवावी	235	2,35,00,000	5806.97	348.42	29.03
5.	कुडुप्पू	430	4,30,00,000	10625.52	637.53	53.13
6.	बंडेल	324	3,24,00,000	8006.21	480.37	40.03

[एलएसी द्वारा वाणिज्यिक प्रांगण के संबंध में उच्चतम निविदा दर के आधार पर 21.08.2017 तक संस्तुत पट्टा किराया रु.81.32 / वर्ग मीटर है। वाणिज्यिक प्रांगण की भूमि के 3 वर्ष (2013-14 से 2015-16 तक) के लिए उच्चतम मूल्य के औसत के अनुसार भूमि के मूल्यांकन के आधार पर पट्टा किराया, अन्य स्थानों के लिए अपनाए गए दृष्टिकोण के अनुसार रु.47.94/वर्ग मीटर/माह  $[388 * 1,00,000/4046.86 * 6\%/12 \text{ माह}]$  बनता है]

- (ज). तदनुसार, एलएसी द्वारा 20 फरवरी 2017 तक का उपरोक्त पट्टा किराया, खुला क्षेत्र के लिए गणित किया गया है।
- (झ) पेव्ड और आच्छादित इलाके के लिए पट्टा किराया भी, खुले क्षेत्र के पट्टा किराया के आधार पर, गणित किया गया है। पत्तन ने प्रस्ताव के साथ मूल्यांकन की रिपोर्ट भी संलग्न की है।
- (ञ) एलएसी ने कहा है कि 2012-17 की अवधि के दौरान, टीएमपी ने पेव्ड क्षेत्र और कवर्ड क्षेत्र की विकास लागत पर निकालने के लिए पट्टा किराया गणित करने हेतु जमीन के मूल्य का 40% बढ़ा हुआ प्रतिशत मूल्य लिया है। इसी अवधारणा को 2017-2022 की अवधि के लिए, विकास लागत निकालने के लिए लागू किया गया है जो 40% के आधार(मूल) मूल्य पर 2% की वृद्धि के कारण विकास लागत प्रतिशत को 45% तक बढ़ा देता है। वाणिज्यिक प्रांगण क्षेत्र में, लीज़ किराया निकालने के लिए प्रस्तावित एसओआर में पट्टा किराया के लिए उच्चतम निविदा दर मानी गयी है, क्योंकि क्षेत्र का अधिकांश भाग व्यावसायिक गतिविधियों से संबद्ध है। पेनमबूर क्षेत्र में, निविदाएं उच्चतम हैं और और नए दरमानों के गणन के समय इन पर विचार नहीं किया गया है क्योंकि क्षेत्र का अधिकांश भाग में पोर्ट टाउनशिप है और कुछ भाग ही एक्जिम कार्गो को आकर्षित करने के उद्देश्य से पोर्ट ऑपरेशन क्षेत्र का हिस्सा है। पेव्ड क्षेत्र और आच्छादित क्षेत्र के लिए एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत पट्टा किराया का विवरण निम्नानुसार है:

	खुले स्थानों के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह (रु.)	पेव्ड क्षेत्रों के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह (रु.)			आच्छादित क्षेत्रों के लिए प्रति 100 वर्ग मीटर प्रति माह (रु.)		
	आधार दर	आधार दर	विकास लागत	कुल	आधार दर	आधार दर	विकास लागत
पेनमबूर	4967	4967	2694.73	7662 *	4967	8468.04	13435 *
मार्शलिंग प्रांगण	4954	4954	2683.36	7637	4954	8432.37	13386
व्यावसायिक प्रांगण	8132	8132	3598.68	11731	8132	11308.63	19441
तण्णीरवावी	2903	2903	1803.22	4706	2903	5666.54	8570
कुडुप्पू	5313	5313	3780.35	9093	5313	11878.67	17192
बंडेल	4003	4003	2625.22	6628	4003	8249.55	12253

\*उपरोक्त तालिका में पेनबूर स्थान के संबंध में आच्छादित और पेव्ड स्थानों के लिए एनएमपीटी द्वारा पट्टा किराया की गई गणना और एलएसी द्वारा विचारित का एक नमूना नीचे दिया गया है:

पेनबूर गांव में लीज़ किराया के लिए गणना			
क्रमांक	विवरण		(रु./100 वर्गमीटर/ माह 20-02-2017)
I	खुले स्थान के लिए किराया		4967
II	पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया		7662
	गणना	19-02-2017 को वर्तमान दरमानों के अनुसार बढ़े हुए किराए	भू-मूल्यों में 138.85% और संरचना में (अर्थात् भेविग में 62.48% (अर्थात् 138.85 % का 45 %)

			%वृद्धि	
	(I). भूमि घटक	2079.59	4967.10	
	(II). संरचना (अर्थात् पैविंग )	1658.5	2694.73	
	(III). पेव्ड क्षेत्र के लिए किराया (I) + (II)	3738.09	7661.83	
III	आच्छादित क्षेत्र के लिए किराया			13435
	गणना	19-02-2017 को भू-मूल्यों में 138.85% और वर्तमान दरमानों के संरचना में (अर्थात् पैविंग में अनुसार बढ़े हुए किराए 62.48% (अर्थात् 138.85 % का 45 %) % वृद्धि		
	(I). भूमि घटक	2079.59	4967.10	
	(II). सुपर संरचना	5211.74	8468.04	
	(III). आच्छादित क्षेत्र के लिए किराया (I) + (II)	7291.33	13435.14	
नोट: पेव्ड और आच्छादित क्षेत्रों के लिए विकास लागत हेतु खुले स्थान के लीज किराया में वृद्धि के 45 प्रतिशत पर विचार किया गया है ।				

- (ट) एनएमपीटी ने क्षेत्र के लिए पक्का और आच्छादित, प्रत्येक क्षेत्र के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया की गणना प्रस्तुत की है।
- (ठ) एलएसी ने उल्लेख किया है कि पोर्ट से जुड़ी निकटवर्ती भूमि के मूल्यांकन के उद्देश्य से, पत्तन के लिए सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट, पत्तन द्वारा दरमान का आकलन करने के उद्देश्य से पत्तन उपयोगकर्ताओं/जनसाधारण की टिप्पणियों/सुझावों के लिए पत्तन की वेबसाइट पर अपलोड कर दी गई है। मूल्यांकक द्वारा भूमि के मूल्य के अनुसार भूमि के मूल्यांकन के आधार पर गणित ड्राफ्ट-दरमान भी वेबसाइट पर अपलोड किये गये हैं। समिति ने पोर्ट द्वारा गणित दरमानों पर भी विचार किया और पाया कि दर उचित और औचित्यपूर्ण है।
- (ड). एलएसी की संस्तुति :
- (क) प्राधिकरण के आदेश संख्या टीएएमपी/60/2012-एनएमपीटी दिनांक 20 मई, 2014 में से 20 फरवरी, 2012 पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदित पट्टा किराया एवं 19 फरवरी 2017 को विधिवत रूप से संवर्धित और संवर्धन के पश्चात एलएसी द्वारा सोच विचार के पश्चात संस्तुत और 19-12-2012 को लागू दरों पर प्रतिशत वृद्धि के पश्चात एलएसी द्वारा यथाप्रस्तुत पट्टा किराया की तुलनात्मक स्थिति नीचे सारणीबद्ध है

(दर :रू./वर्ग मीटर/माह)

स्थान	खुले क्षेत्र के लिए			पेव्ड क्षेत्र के लिए			आच्छादित क्षेत्र के लिए		
	20.05.2014 के आदेश में 20-2-2012 से प्रभाव एवं, अनुमोदित तथा 19-02-17 को संवर्धित पट्टाकिराया	20-2-2017 से प्रस्तावित पट्टा किराया	% वृद्धि	20.05.2014 के आदेश में 20-2-2012 से प्रभावी एवं, अनुमोदित तथा 19-02-17 को संवर्धित पट्टाकिराया	20-2-2017 से प्रस्तावित पट्टा किराया	% वृद्धि	20.05.2014 के आदेश में 20-2-2012 से प्रभावी एवं, अनुमोदित तथा 19-02-17 को संवर्धित पट्टाकिराया	20-2-2017 से प्रस्तावित पट्टा किराया	% वृद्धि
पेनमबूर	20.80	49.67	138.85	37.38	76.62	104.97	72.9133	134.35	84.26
माशेलिंग प्रांगण	21.20	49.54	133.71	37.95	76.37	101.24	73.8435	133.86	81.28
वाणिज्यिक प्रांगण	27.35	81.32	197.34	46.41	117.31	152.77	87.25	194.41	122.83
तण्णीरवावी	19.59	29.03	48.17	34.41	47.06	36.76	66.1615	85.70	29.53
कुड्डुप्पू	12.04	53.13	341.42	26.94	90.93	237.52	58.869	171.92	192.04
बंडेल	12.70	40.03	215.08	26.05	66.28	154.48	54.6256	122.53	124.31

- (ख) एलएसी ने पोर्ट द्वारा जल क्षेत्र के लिए किराया शुरू करने की भी सिफारिश की है क्योंकि नए दिशा निर्देशों में जेटी के निर्माण के लिए जल क्षेत्र प्रभार की संकल्पना की गई है। दिशानिर्देशों के मुताबिक, पानी का शुल्क, जलीय जमीन के शुल्क का 50% होगा। यह दर पनडुब्बी पाइप लाइन लगाने के लिए भी लागू है और शुल्क वे लीव प्रभार अनुमति प्रभारों के अनुसार होगा। समिति का विचार है कि मौजूदा भूमि नीति के दिशा-निर्देशों में निर्धारित अन्य नियम और शर्तें लागू होंगी।
- (iv) तदनुसार, एनएमपीटी ने कहा है कि एलएसी ने 20 फरवरी 2017 से 19 फरवरी 2022 तक की अवधि के लिए निम्नलिखित पट्टा दरों की सिफारिश की है:

2017 से 2022 तक की अवधि के लिए दरमान (रु./वर्गमीटर/माह)			
स्थान	खुला क्षेत्र	पक्का (पेव्ड) क्षेत्र	आच्छादित क्षेत्र
पेनमबूर	49.67	76.62	134.35
मार्शलिंग प्रांगण	49.54	76.37	133.86
व्यावसायिक गण	81.32	117.31	194.41
तण्णीरबावी	29.03	47.06	85.70
कुडुपू	53.13	90.93	171.92
बंडेल	40.03	66.28	122.53

- (v) एलएसी की सिफारिशों को, 2 दिसंबर 2016 को आयोजित बोर्ड की बैठक में रखा गया था और इस प्रस्ताव को स्थगित कर दिया गया था। संकल्प संख्या 126/2016-17 के द्वारा चर्चा के बाद प्रस्ताव पर विस्तृत चर्चा करने के लिए बोर्ड ने 4 न्यासियों की एक उप समिति का गठन किया और प्रस्ताव और रिपोर्ट जमा की।
- (vi) एनएमपीटी द्वारा गठित उप समिति ने अपनी रिपोर्ट में भूमि की बाजार दर के बजाय मौजूदा पट्टा किराया के आधार पर लीज किराया लेने के लिए अनुशंसित किया है, जो कि अलग-अलग प्रयोजनों के लिए बिक्री और खरीद के लिए फ्री होल्ड के आधार पर ली गई है और निम्नानुसार सिफारिश की गई है :
- (क) पेनमबूर क्षेत्र में कस्टम बांड क्षेत्र बनाना, क्योंकि पेनमबूर, क्षेत्र में सीमाशुल्क प्रतिबंधित और गैर प्रतिबंधित शामिल है और सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र (कस्टम बांड) और गैर- सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र में शामिल है और एक अलग क्षेत्र के रूप में कस्टम बांड क्षेत्र को बनाने और निविदा सह नीलामी प्रक्रिया में प्राप्त भूमि पट्टा किराया के आधार पर पट्टा किराया तय करना जो 20 फरवरी 2017 को प्रति माह 24.83 प्रति वर्गमीटर है।
- (ख) क्षेत्र के मानवीय निवास से दूर है और नदी के किनारे पर होने के कारण टैंक फार्मों और अन्य बुनियादी ढांचे के विकास के लिए क्षेत्र की उपयुक्तता के कारण तण्णीरबावी क्षेत्र में केआईओसीएल से आईओसी टर्मिनल तक पेनमबूर क्षेत्र के एक हिस्से को शामिल करना। पेनमबूर क्षेत्र के शेष क्षेत्र को पेनमबूर क्षेत्र के रूप में रखा जा सकता है।
- (ग) अन्य सभी क्षेत्रों की दरें भूमि आबंटन समिति द्वारा प्रस्तावित रूप में रखी जा सकती हैं।

4.2 एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने 27 मार्च 2017 को हुई बैठक में बोर्ड द्वारा गठित सब कमेटी की सिफारिश पर चर्चा की और भूनीति के दिशानिर्देशों के प्रावधानों को ध्यान में रखते हुए निम्नलिखित प्रस्तावों को न्यासी बोर्ड के 27 मार्च 2017 के संकल्प सं. 172/2016-17 में सर्वसम्मति से निम्न प्रकार से अनुमोदन किया। एनएमपीटी ने अपने मूल प्रस्ताव के साथ, 27 मार्च 2017 को आयोजित बैठक में एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के कार्यवृत्त की एक प्रति अयोचित की है:

- "(i) पेनबूर जोन को 3 खंडों में विभाजित करने के लिए, अर्थात् केआईओसीएल क्षेत्र सहित कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र के क्षेत्र में, केआईओसीएल जंक्शन से आईओसी टर्मिनल का क्षेत्र, कस्टम बॉण्ड क्षेत्र के बाहर और बाकी क्षेत्र पेनमबूर क्षेत्र को शामिल करना।
- (ii) तण्णीरबावी क्षेत्र में केआईओसीएल जंक्शन से कस्टम बॉण्ड क्षेत्र के बाहर आईओसी टर्मिनल तक क्षेत्र शामिल करने के लिए और दर बढ़ाने के लिए, और पेनमबूर क्षेत्र के लिए भूमि समिति द्वारा तण्णीरबावी को संस्तुत दरों में विस्तार करने के लिए।
- (iii) सीमाशुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र बनाने के पश्चात निम्नानुसार सात क्षेत्र : (i) सीमाशुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र (ii) पेनमबूर क्षेत्र (iii) मार्शलिंग यार्ड क्षेत्र (iv) व्यावसायिक प्रांगण क्षेत्र (v) तण्णीरबावी क्षेत्र (vi) कुडुपू क्षेत्र (vii) बंडेल क्षेत्र।

बोर्ड ने आगे 20 फरवरी 2017 से 19 फरवरी 2022 की अवधि के लिए अनुमोदन और अधिसूचना के लिए टीएमपी को निम्नलिखित दरों की अनुशंसा करने का संकल्प किया:



- (i) केआईओसीएल क्षेत्र सहित कस्टम बाउंड जोन में खुले क्षेत्र के लिए रु.24.83 प्रति वर्ग मीटर/माह की दर और लाइसेंस के आधार पर प्रत्येक पोत के आधार पर एक्जिम कार्गो के भंडारण के लिए पैनमबूर क्षेत्र में के लिए, खुले क्षेत्र को आवंटित करने के समान दर तय करना।
- (ii) संशोधित पैनमबूर क्षेत्र के लिए भूमि समिति द्वारा प्रस्तावित दर का तण्णीर बावी क्षेत्र के लिए लागू करना ।
- (iii) भूमि आवंटन समिति द्वारा अनुशंसित अन्य सभी दरें "

4.3 संक्षेप में, एनएमपीटी ने उल्लेख किया है कि 27 मार्च 2017 को आयोजित बैठक में बोर्ड ने उपर्युक्त उल्लेखित आशोधनों के अध्याधीन एलएसी की सिफारिशों का अनुमोदन किया है। तदनुसार, एलएसी की सिफारिशों और उसके बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, एनएमपीटी ने 20 फरवरी 2017 से 19 फरवरी 2022 की अवधि के लिए संशोधित पट्टा किराया का प्रस्ताव किया है:

- (i) विभिन्न स्थानों पर पोर्ट भूमि का पट्टा:

(दर : रु. / वर्ग मीटर/माह)

स्थान	खुले स्थान के लिए	पेव्ड क्षेत्र के लिए	अच्छादित क्षेत्र के लिए
पैनमबूर मार्शलिंग प्रांगण	49.67	76.62	134.35
	24.83 [पोत से पोत पर लाइसेंस के आधार पर]		
वाणिज्यिक प्रांगण	24.83	76.62	134.35
तण्णीरबावी	49.54	76.37	133.86
कुडुपू	81.32	117.31	194.41
बंडेल	49.67	76.62	134.35
पैनमबूर	53.13	90.93	171.92
मार्शलिंग प्रांगण	40.03	66.28	122.53

प्रस्तावित पट्टा किराया को अभिशासित करने वाली निम्नलिखित शर्तों का प्रस्ताव किया गया है:

- (क) सुरक्षा दीवार के अंदर आवंटन के लिए, ऊपर निर्धारित की गई दर पर 10% का अधिभार लगाया जाएगा।
- (ख) निर्धारित दर 20 फरवरी 2017 से लागू होगी और पांच साल बाद समीक्षित/संशोधित की जाएगी।
- (ग) पट्टा किराया प्रति वर्ष @ 2% प्रति वर्ष (कंपाउंडेबल) होगा, जब तक कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा वृद्धि की दर को संशोधित नहीं किया जाता है।
- (घ) लाइसेंस के 4 या 6 माह तक आवंटन के लिए एक महीने के लाइसेंस शुल्क के बराबर सुरक्षा जमा लागू होगा। भूमि के पट्टा के मामले में, दो वर्ष के पट्टे के किराए के बराबर रिफंड योग्य सुरक्षा जमा लागू होगी। जमीन पूरी तरह से खाली होने के बाद एनएमपीटी को देय किसी भी राशि का समायोजन करने के बाद सुरक्षा जमा वापस कर दिया जाएगा।
- (ङ) पट्टा किराया को नियंत्रित करने वाली अन्य शर्तें समय-समय पर संशोधित किए जाने वाले पोत परिवहन मंत्रालय(तत्कालीन) द्वारा जारी दिशानिर्देशों के अनुसार होंगी।
- (ii) पाइपलाइनों / सेवा कंड्यूटों के लिए बिछाने के लिए वे लीव प्रभार :  
ऊपर (i) के अंतर्गत/अनुसार स्थान के लिए यथालागू दर के अनुसार खुले स्थान में पाइपलाइनों/सेवा नलिकाओं द्वारा घेरे गए क्षेत्र के लिए लागू दर।
- (iii) वॉटरफ्रंट प्रभार :  
जेटी, पनडुब्बी पाइपलाइन आदि के निर्माण के लिए वॉटरफ्रंट के साथ लगती हुई भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क का 50% और वे-लीव के लिए अनुमति के रूप में शुल्क लिया जाएगा।

5. निर्धारित परामर्श प्रक्रिया के अनुसार, एनएमपीटी के प्रस्ताव की एक प्रति हमारे 12 मई 2017 के पत्र के माध्यम से उपयोगकर्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टेदारों से उनकी टिप्पणियों की मांग करने के लिए परिचालित की गई। उपयोगकर्ताओं/प्रयोक्ता संगठनों/पट्टेदारों से प्राप्त टिप्पणियां, फीडबैक सूचना के रूप में एनएमपीटी को भेजी गईं। एनएमपीटी ने प्रयोक्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/पट्टेदारों की टिप्पणियों पर जवाब दिया है।

6. प्रस्ताव की प्रारंभिक जांच के आधार पर अपने 28 जुलाई 2017 के पत्र के माध्यम से, एनएमपीटी को 31 जुलाई 2017 तक विभिन्न बिंदुओं पर जानकारी/स्पष्टीकरण देने के लिए अनुरोध किया गया था। इसके बाद 03 अगस्त 2017, 9 अगस्त 2017 के अनुस्मारक, 28 सितंबर 2017 के अर्ध शासकीय पत्र और 28 नवंबर 2017 के कई अनुस्मारक भेजे गए। लगातार अनुस्मरणीय कार्रवाई के बाद, एनएमपीटी ने 30 नवंबर 2017 को अपने ईमेल के माध्यम से, हमारे द्वारा मांगी गई अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण पर प्रतिक्रिया दी। हमारे द्वारा मांगी गई सूचना / स्पष्टीकरण का सारांश और एनएमपीटी की प्रतिक्रिया नीचे दी गई है:

क्रमांक	प्राधिकरण द्वारा मांगी गई जानकारी/स्पष्टीकरण	एनएमपीटी के उत्तर
(I).	सामान्य :	
(II).	एनएमपीटी ने 4 मई 2017 के अपने प्रस्ताव में निम्नलिखित उल्लेख किया है:	
(क).	पेज नंबर 4 पर प्रथम पैरा में, एनएमपीटी ने कहा है: हालांकि टीएमपी ने अधिसूचना देरी से जारी की है, लेकिन टीएमपी ने संशोधित पट्टा किराया 20 फरवरी, 2012 के पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू करने का आदेश दिया था।	समय-समय पर टीएमपी द्वारा मांगे गये स्पष्टीकरण के साथ प्रस्तुत प्रस्ताव और पोर्ट द्वारा प्रस्तुत किये गए बाद के सभी उत्तर प्रस्ताव, प्रक्रियागत भाग हैं। चूंकि दोनों प्राधिकारियों ने प्रस्तावों पर नियमों के अंतर्गत कार्रवाई की इसलिए देरी प्रक्रियात्मक कार्रवाई का ही भाग है और इसलिए देरी किसी एक इकाई के लिए नहीं हो सकती।
(ख).	द्वितीय पैरा में पृष्ठ संख्या 5 पर, एनएमपीटी ने कहा है कि 2007-2012 की अवधि के संशोधन के दौरान, टीएमपी ने पत्तन को जमीन के विभाजन और उपयोग के आधार पर भूमि के वर्गीकरण पर जोर दिया है।	
	इस संबंध में, एनएमपीटी के विशेष ध्यान हेतु निम्नलिखित बिंदु सामने आए हैं:	
	(i) बिंदु (क) के संबंध में, यह कहना है कि पूर्व संशोधित एसओआर 19 फरवरी 2012 तक वैध था। एनएमपीटी ने पट्टा किराये की दर की मूल वैधता की समाप्ति की तारीख से छह महीने से अधिक समय के बाद 28 सितंबर 2012 को पट्टा किराया के संशोधन के प्रस्ताव को दायर किया था।  प्रस्ताव की जांच के बाद यह पाया गया कि अतिरिक्त जानकारी/स्पष्टीकरण की आवश्यकता थी जो कि प्राधिकरण द्वारा 28 मार्च 2013 के अपने पत्र के माध्यम से मांगी गई थी। एनएमपीटी को इसके लिए कराया गया था। अनुस्मरणीय कार्रवाई के बाद, एनएमपीटी ने 20 जनवरी 2014 को यानी 10 महीनों से अधिक अवधि समाप्त होने के बाद जवाब दिया। इसके अलावा, इस मामले में संयुक्त सुनवाई 21 जून 2013 को आयोजित की गई थी और पत्तन से अनुरोध किया गया था कि वह संयुक्त सुनवाई के समय उत्पन्न होने वाले बिंदुओं पर कार्रवाई करे। एनएमपीटी को हमारे 11 जुलाई 2013, 31 जुलाई 2013 के पत्र, 11 सितंबर 2013 और 13 नवंबर 2013 के डी.ओ. पत्र और 03 फरवरी 2014 के पत्र के माध्यम से याद दिलाया गया था। एनएमपीटी ने 6 माह के बाद जनवरी 2014 में संयुक्त सुनवाई के कार्य बिंदु पर अपनी प्रतिक्रिया प्रस्तुत की। आगे की अतिरिक्त सूचना / स्पष्टीकरण एनएमपीटी द्वारा 24 अप्रैल 2014 को प्रस्तुत किया गया था। पत्तन से सूचना / स्पष्टीकरण की प्राप्ति के बाद, प्राधिकरण द्वारा 20 मई 2014 के आदेश के अंतर्गत निपटान किया गया था। स्पष्ट आदेश, हिंदी अनुवाद के पश्चात 1 जुलाई 2014 को राजपत्र में अधिसूचित किया गया था। उपर्युक्त घटनाओं का विवरण से स्पष्ट है कि समय-समय पर हमारे द्वारा मांगी गई जानकारी / स्पष्टीकरण प्रस्तुत करने में	

	<p>पत्तन ने काफी हद तक देरी की है। इस प्रकार, एनएमपीटी का यह कहना कि प्राधिकरण द्वारा अधिसूचना देरी से की गई है, वास्तव में गलत है।</p> <p>यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि एनएमपीटी ने, 20 फरवरी 2012 से 19 फरवरी 2017 तक पूर्वव्यापी पट्टा किराया में संशोधन के लिए प्रस्तावित यह प्रस्ताव स्वतः ही प्रस्तुत किया है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट 20 मई 2014 के आदेश के पैरा 3.2 (ख) में लाया गया है जिसका का अवलोकन किया जा सकता है। एनएमपीटी ने खुद पट्टा किराये के पूर्वव्यापी संशोधन की मांग की है।</p> <p>अतः प्राधिकरण ने, 20 मई 2014 के आदेश संख्या टीएमपी/60/2012-एनएमपीटी के पैरा 9 (xix) (क) में पत्तन के प्रस्ताव के आधार पर पट्टा किराये में पूर्वव्यापी संशोधन के के मुद्दे को अनुमोदन प्रदान करते समय को विस्तृत रूप से निपटाया है। इसलिए, एनएमपीटी का यह कथन कि प्राधिकरण ने ही पूर्वव्यापी संशोधन को अनुमोदन प्रदान किया, तथ्यात्मक नहीं है।</p>	
	<p>(ii) एनएमपीटी के उपरोक्त बिंदु (ख) के संबंध में, प्रासंगिक है कि प्राधिकरण के 16 जून 2010 या 20 मई 2014 कोइ भी आदेश यह उल्लेख नहीं करता है जिसमें भूमि के उपयोग के आधार पर विभाजित करने और श्रेणीबद्ध करने के लिए पोर्ट पर जोर दिया गया हो। भूमि का वर्गीकरण संबंधित पोर्ट ट्रस्ट के डोमेन के अंतर्गत आता है।</p>	<p>उपयोग के आधार पर भूमि के विभाजन और भूमि के वर्गीकरण का सरकार के दिशा-निर्देश द्वारा दिए गए सभी विकल्पों के तहत पुनर्मूल्यांकन किया जाता है और लीज किराया गणित किया जाता है जो पोर्ट के लिए सबसे ज्यादा फायदेमंद होता है।</p>
(2)	<p>एनएमपीटी ने संपत्ति किराया के संशोधन के लिए आवेदन करने के समय प्रस्तुत किए जाने वाले प्रारूपों में प्रशुल्क फाइलिंग प्रपत्र अर्थात् फार्म -1 के अनुसार प्रस्तुत नहीं किया है। एनएमपीटी सभी जरूरी विवरणों के साथ अपेक्षित फार्म को प्रस्तुत करे।</p>	<p>टैरिफ भरने के फॉर्म प्रस्तुत किए गए हैं।</p>
(3).	<p>जैसा कि फॉर्म -1 के क्रमश नोट नं. 1, 2 और 3 में वर्णित है, एनएमपीटी निम्नलिखित प्रस्तुत करे:</p>	<p>-----</p>
(i).	<p>यह पुष्टि करते हुए एक प्रमाण-पत्र कि पट्टा किराया तय करने के लिए उसका प्रस्ताव भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तनों के लिए संशोधित भू-नीति, 2014 के अनुरूप है।</p>	<p>यह प्रमाणित और पुष्टि की गई है कि लीज किराया तय करने के लिए प्रस्ताव, भारत सरकार द्वारा अनुमोदित महापत्तनों के लिए संशोधित भू-नीति, 2014 के अनुरूप है।</p>
(ii).	<p>इस आशय का एक प्रमाण पत्र कि पट्टे पर भूमि (क्षेत्र-वार) पोर्ट की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।</p>	<p>प्रमाणित किया जाता है कि यह पट्टे पर दी जाने वाली भूमि(क्षेत्र-वार)पोर्ट की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है।</p>
(4).	<p>अगर किसी भी मामले पर ऊपर उल्लिखित वर्तमान प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 से विचलन में है, तो एनएमपीटी उस विचलन के कारणों को न्यायसंगत बनाने के लिए विवरण प्रस्तुत करे।</p>	<p>कोई विचलन नहीं। यह संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार है।</p>
(5).	<p>भूमि का मूल्यांकन:</p>	
(i).	<p>एनएमपीटी ने, 27 मार्च 2017 को अपने बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, मौजूदा छह क्षेत्रों में से सात क्षेत्रों में भूमि क्षेत्रों के रूप में संशोधित करने का प्रस्ताव रखा है। इस पुनः क्षेत्रीकरण में क्षेत्रों(भूमि) के एक क्षेत्र से दूसरे स्थान के अलावा और अंतरण भी शामिल है।</p>	

	<p>संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 में निर्धारित है कि भूमि उपयोग योजना के संशोधन के किसी भी प्रस्ताव पर विभिन्न हितधारकों से प्राप्त टिप्पणियों और आपत्तियों पर विचार करने के पश्चात न्यासी बोर्ड द्वारा निर्णय लिया जाएगा। एनएमपीटी यह पुष्टि करे कि प्रस्तावित तर्कसंगतता पत्तन की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 8 के अनुपालन में हैं।</p>	
(ii).	<p>पत्तन से यह पुष्टि करने के लिए अनुरोध किया गया है कि पत्तन द्वारा प्रस्तावित ₹.402 लाख/एकड़ का तण्णीरबावी की भूमि का बाजार मूल्य पेनम्बूर में ले आउट सुविधाओं, विकास, व्यावसायिक उपयोगिता और प्राक्सीमिटी के अनुरूप और तण्णीरबावी के लिए भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य ₹.235 लाख/एकड़ है जैसा कि एलएसी द्वारा प्रस्तुत तुलनात्मक विवरणी में उल्लेखित है।</p>	<p>बोर्ड के संकल्प संख्या 177/2016-17 दिनांक 27-3-2017 के अनुसार, यह पुष्टि की गई है कि पेनम्बूर में भूमि का ₹.402 लाख/एकड़ बाजार मूल्य का प्रस्ताव तण्णीरबावी जोन के लिए लागू किया जाना प्रस्तावित है। (बोर्ड रिजॉल्यूशन की प्रतिलिपि 4-5-2017 के प्रस्ताव में प्रस्तुत है)</p>
(iii).	<p>पोर्ट द्वारा आकलित की गई भूमि के बाजार मूल्य के संदर्भ में सभी छह क्षेत्रों के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया गणन के लिए एनएमपीटी से पुष्टि करने के लिए अनुरोध है कि प्रत्येक क्षेत्र के लिए एनएमपीटी द्वारा विचारित भूमि का मूल्य ले-आउट सुविधाओं, विकास, व्यावसायिक उपयोगिता, प्राक्सीमिटी आदि का प्रतिनिधित्व किया गया है।</p>	<p>हां, यह पुष्टि की जाती है कि प्रस्तावित पट्टा किराए की गणना भूमि के बाजार मूल्य का मूल्यांकन लेआउट सुविधाओं, विकास, वाणिज्यिक उपयोगिता, निकटता आदि के मामले में सभी छह क्षेत्रों के लिए किया गया है।</p>
(iv).	<p>उच्चतम निविदा सह नीलामी कार्यप्रणाली के तहत एनएमपीटी ने तण्णीरबावी, कुडुपू और बंडेल क्षेत्रों के लिए भूमि मूल्यों का संकेत नहीं दिया है। एनएमपीटी पुष्टि करे कि इन क्षेत्रों में निविदा सह नीलामी पद्धति के तहत इनका बाजार भाव उपलब्ध नहीं है ( कृपया देखें तालिकासं 14. 15 और 16 )</p>	<p>जी हां, पुष्टि की जाती है कि निविदा-सह-नीलामी पद्धति के तहत भूमि का बाजार भाव उपलब्ध नहीं है।</p>
(v).	<p>प्रस्ताव और मूल्यांकन रिपोर्ट में "आयकर नियमों के अनुसार भूमि मूल्य" को एक पद्धति के रूप में बताया गया है। हमारे मत के अनुसार अनुमोदित मूल्यांकन ने भूमि मूल्य का मूल्यांकन इसी पद्धति के अंतर्गत किया है। और उसे ही अनुमोदित मूल्यांकन द्वारा भूमि मूल्य के तौर पर माना जाना है। कृपया हमारे इस मत की पुष्टि करें।</p>	<p>हां, यह पुष्टि की जाती है कि मानना /अवधारणा सही है।</p>
(6).	<p>संरचनाओं के लिए पट्टा किराया अर्थात् पेव्ड क्षेत्र और आच्छादित क्षेत्र:</p> <p>दिशानिर्देशों में सुपरस्ट्रक्चर के मूल्यांकन के लिए किसी भी कारक/विधियों का उल्लेख नहीं किया गया है। एनएमपीटी द्वारा पेव्ड क्षेत्रों और कवर क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया के आकलन के लिए प्रस्तुत विस्तृत गणना से, यह देखा गया है कि एनएमपीटी ने भूमि के लिए पट्टा किराए पर विचार किया है जो खुले क्षेत्र और संरचनाओं के लिए पोर्ट ने प्रत्येक क्षेत्र के अंतर्गत पेव्ड क्षेत्र और कवर क्षेत्र के लिए कुल पट्टा किराया के गणन के लिए 19 फरवरी 2017 को संरचना के लीज किराया घटक पर भूमि का पट्टा किराया में प्रतिशत वृद्धि का 45% लागू किया है।</p> <p>इस संबंध में निम्नलिखित बिंदु को स्पष्ट किया जा सकता है:</p> <p>पत्तन की भूमि के पट्टा किराया के अंतिम संशोधन के दौरान, एनएमपीटी ने खुले क्षेत्र के लीज किराए में वृद्धि के</p>	

	<p>40% प्रतिशत पर विचार किया था ताकि संरचना के पट्टा किराया का आकलन किया जा सके। वर्तमान प्रस्ताव में एनएमपीटी ने इस कारण खुले स्थान के पट्टा किराया में वृद्धि प्रतिशत का 45% की वृद्धि की है, कि यह 40% के आधार प्रतिशत मूल्य पर विकास लागत में 2% दर से वार्षिक वृद्धि पर आधारित है [40% पर 2% वार्षिक वृद्धि 43.29% गणित होती है (40% x 1.02 x 1.02 x 1.02 x 1.02) और न कि 45%]। गणना से यह स्पष्ट है कि पिछले आदेश में प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित संरचना के लिए पट्टा किराया 19 फरवरी 2017 को पट्टा किराया के आंकड़ों की गणना के लिए एनएमपीटी द्वारा पहले से ही 2% वार्षिक वृद्धि लागू करके से बढ़ा दिया गया है।</p> <p>इस प्रकार, 40% पर दो बार 2% बढ़ोतरी लागू करने से और इसे 45% तक बढ़ाने से दोहराव हो सकता है। इसलिए, एनएमपीटी, प्लॉट क्षेत्र और कवर क्षेत्र के लिए उपर्युक्त अवलोकन और 40% के परिप्रेक्ष्य में एनएमपीटी द्वारा गणित पट्टा किराया पर विचार करें।</p>	<p>पट्टा किराया में पिछला संशोधन, संरचना के पट्टा किराया के गणन के लिए खुले स्थान के लीज़ किराया में प्रतिशत वृद्धि के 40 प्रतिशत पर विचार किया गया था। वर्तमान प्रस्ताव में पत्तन ने खुले स्थान के लीज़ किराया में प्रतिशत वृद्धि का 45 प्रतिशत इस आधार पर लागू किया है कि यह 40 प्रतिशत के मूल प्रतिशत मूल्य मान पर विकास लागत पर 2 प्रतिशत वृद्धि पर आधारित है, जो 43.29 प्रतिशत परिकलित होता है जो कि अगला अर्धशून्यांक - 45 प्रतिशत है। पिछले संशोधन चक्र अवधि 2012-2017 में 19-2-2017 को समाप्त प्रत्येक वर्ष 2 प्रतिशत वृद्धि का करते हुए, सुपर-संरचना पर 40 प्रतिशत की मूल वृद्धि पर 2 प्रतिशत वृद्धि के हिसाब से 43.29 प्रतिशत आता है और जिसका अगला शून्यांक 45 प्रतिशत है। अतः इसमें कोई दोहराव नहीं है।</p>
(7).	दरमान :	
(i).	<p>भूमि के आवंटन के संबंध में पोर्ट द्वारा अद्योषित अधिसूचना प्ररूप में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट (ख) टैरिफ के निर्धारण से संबंधित नहीं है। पत्तन भूमि आवंटन के संबंध में मेजर पोर्ट ट्रस्ट, सरकार द्वारा समय-समय पर जारी किए गए नीतिगत दिशानिर्देशों द्वारा अभिशासित किये जाते हैं। इसलिए, एनएमपीटी को यह समीक्षा करने के लिए अनुरोध किया जाता है कि प्रस्तावित नोट को किराया की अनुसूची में शामिल करने की आवश्यकता है या नहीं।</p>	<p>प्ररूप अधिसूचना में प्रस्तावित नोट, जिसमें यह उल्लेख किया गया है जमीन का आवंटन टैरिफ के निर्धारण के द्वारा किया जाता है, जैसा कि ठीक ही कहा गया है कि मेजर पोर्ट ट्रस्ट सरकार द्वारा समय-समय पर पोर्ट की भूमि के आवंटन के संबंध में जारी किए गए नीतिगत दिशा-निर्देशों द्वारा अभिशासित होता है।</p>
(ii).	<p>एनएमपीटी ने मौजूदा नोट नं. (vi) को हटाने का प्रस्ताव किया है जो पाइपलाइनों / सेवा स्थितियों के लिए वे लीव प्रभारों से संबंधित है।</p> <p>एनएमपीटी से अनुरोध है कि वे वे लीव प्रभारों से संबंधित मौजूदा नोट को हटाने के कारणों की व्याख्या करें। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 14, मार्गों की अनुमति के अधिकार के साथ-साथ पाइपलाइनों/कन्वेयर बिछाने की अनुमति के लिए दिशा-निर्देशों/शर्तों की सूची प्रदान करती है। एनएमपीटी, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार प्रावधानों को शामिल करने के लिए विचार कर सकता है।</p>	<p>मौजूदा नोट नं. (vi) को संशोधित किया गया है और सीरियल नंबर (ख ) पर प्रस्तावित पट्टा किराये की तालिका के तहत स्थानांतरित किया गया है।</p>
(iii).	<p>मौजूदा नोट (xv) और प्रस्तावित नोट घ (vi):</p> <p>पत्तन ने मौजूदा नोट को आशोधित किया है कि एनएमपीटी से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करने में विफलता के परिणाम स्वरूप समय-समय पर जारी मौजूदा दिशानिर्देशों के अनुसार जुर्माना लगाया जाएगा। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में दंड के ऐसे कोई प्रावधान नहीं हैं। पत्तन से यह स्पष्ट करने का अनुरोध किया जाता है कि किन दिशानिर्देशों के तहत दंड लगाया जाएगा। पत्तन, नोट में स्पष्ट रूप से दंड का प्रस्ताव और इसे लगाने के लिए आधार दे सकता है।</p>	<p>यह स्पष्ट किया जाता है कि अनुमोदित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 12 (च) के साथ उपबंध 12 (छ) के अनुसार इस तरह के कारण का प्रावधान है।</p>

(iv).	प्रस्तावित पट्टा किराया की तालिका के नीचे मौजूदा नोट (xvi) और प्रस्तावित नोट डी (v) और (vii) और नोट (iv):	
(क).	सुरक्षा जमा से संबंधित मौजूदा नोट में कहा गया है कि आवंटन के समय 11 वर्ष तक लाइसेंस के लिए 1 महीने के लाइसेंस शुल्क और 3 वर्ष तक लाइसेंस के लिए 3 महीने के लाइसेंस शुल्क के बराबर, सुरक्षा जमा लागू होगा। पत्तन ने एक माह के मौजूदा सुरक्षा जमा को बरकरार रखा है और इसे पोर्तों के अनुसार और प्रस्तावित नोट(vii) (क) 'भूखंडवार लाभ' के लिए प्रस्तावित किया है। प्रस्ताव में कहीं भी 'भूखंड वार लाभ' शब्दों का उपयोग नहीं किया गया है। एनएमपीटी 'भूखंड वार लाभ' शब्द के अर्थ को स्पष्ट करे और प्रस्ताव में इसके उपयोग करने की प्रासंगिकता को सही ठहराए।	यह स्पष्ट किया जाता है कि "भूखंड-वार लाभ" शब्दों को हटाया जाए।
(ख).	एनएमपीटी ने सुरक्षा जमा से संबंधित प्रस्तावित पट्टा किराया की तालिका के नीचे सामान्य नोट क्रमांक घ (vii) और सुरक्षा जमा योजना से संबंधित पृथक नोट (iv) का भी प्रस्ताव किया है। दोनों प्रावधानों में मामूली अंतर है। एनएमपीटी यह पुष्टि करे कि दरमानों में कौन सा प्रावधान रखा जाए।	यह स्पष्ट किया जाता है कि प्रस्तावित पट्टा के किराया शीर्ष के तहत क्रमांक घ (vii) और क्रमांक पृथक नोट (iv) पहले ही समान हैं, और आमतौर पर बाद में विस्तृत विवरण सहित सुरक्षा जमा राशि के बारे में यह विशेष रूप से उस सुरक्षा जमा राशि के बारे में उल्लेखित हैं, जिसे "बिना ब्याज" वापस कर दिया जाएगा। इसलिए दोनों को एसओआर में रखा जा सकता है।
(v).	<u>मौजूदा नोट (xvi) (ग)</u> एनएमपीटी ने माजूदा शर्त को हटाने का प्रस्ताव किया है कि 'यदि हितधारक द्वारा भूमि/स्थान के अन्ततः खाली करने या दस्तावेज प्रस्तुत करने के 20 दिनों के भीतर यदि सुरक्षा जमा वापस नहीं लौटाया जाता है तो एनएमपीटी ऐसे विलंबों पर 13 प्रतिशत वार्षिक की दर से दंडक ब्याज का भुगतान करेगा। इस नोट को हटाए जाने पर पत्तन द्वारा भुगतान में विलंब होने की स्थिति में आबंटी द्वारा क्या उपचारात्मक कार्रवाई की गई है।	सुरक्षा जमा वापसी को इलेक्ट्रॉनिक पद्धति से अनुरक्षित किया जाता है, इसलिए कार्रवाई का ऐसा कोई कारण नहीं है और इसलिए, मौजूदा नोट (xvi) (ग) को हटा दिया गया है।
(vi).	एनएमपीटी ने मौजूदा एसओआर के अनुसार कुछ शर्तों को बनाए रखने का प्रस्ताव रखा है। ये परिस्थितियां संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप नहीं हैं। ये शर्तें आबंटन / लीज समझौते के पत्र में पोर्ट द्वारा शामिल किए जाने वाले नियमों और शर्तों से अधिक संबंधित हैं। एनएमपीटी निम्नलिखित शर्तों को सम्मिलित करने के लिए औचित्य प्रदान कर सकता है और स्पष्ट कर सकता है कि वे किस पट्टा किराए के लिए प्रासंगिक हैं, जिसके लिए मंजूरी मांगी गई है:	---
(क).	लाइसेंस विलेख/परमिट/समझौते के तहत संग्रहित सामान लाइसेंसधारियों की संपूर्ण जोखिम और जिम्मेदारी पर होगा। एनएमपीटी किसी भी तरह से चोरी, आग और उसके नुकसान की जिम्मेदारी नहीं लेगा। लाइसेंसधारियों को अपने आवंटित स्थान, अपने आवंटित स्थान पर संग्रहीत वस्तुओं की रक्षा के लिए और ऐसे भूमि/स्थान के किसी भी अन्य लोगों द्वारा अनधिकृत कब्जे को रोकने के लिए अपना चौकीदार तैनात कर सकते हैं।	यह, अनुपालन की एक सामान्य शर्त है जिसका अतीत में भी अनुपालन किया गया है और इसके अलावा यह, पोर्ट का एक निवारक उपाय है।

(ख).	लाइसेंस-शुल्क या शुल्क एनएमपीटी की दरों की अनुसूची में निर्धारित दर के अनुसार, लाइसेंसधारक द्वारा आवंटन पत्र की प्राप्ति या लाइसेंसधारी द्वारा भूमि/स्थान के कब्जे की तारीख, जो भी पहले हो, से भुगतान किया जाएगा। लाइसेंस शुल्क प्रत्येक कैलेंडर माह के लिए प्रत्येक माह की अवधि के लिए के अग्रिम तौर पर यानी 1 तारीख से पहले एनएमपीटी को जमा कराया जाएगा। यदि देय तिथि से पहले भुगतान नहीं किया जाता है, तो लाइसेंस शुल्क के अतिरिक्त जमा बकाया पर समय-समय पर एसबीआई (एमसीएलआर) +2% प्रतिवर्ष संशोधित दंड ब्याज लागू होगा। दंड संबंधी ब्याज, सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी दिशानिर्देशों के अध्याधीन होगा। [एमसीएलआर-सीमांत लागत ऋण दर]	नियत तारीख से पूर्व जमा करना और पोर्ट के प्रतिरक्षात्मक उपायों से पहले इस शर्त का अनुपालन लाइसेंसधारी की जिम्मेदारी है
(ग).	लाइसेंसधारियों को एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के खिलाफ भूमि की बहाली व आदेश के खिलाफ और आदेश की प्राप्ति की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर अपील करने का अधिकार होगा। इस संबंध में एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड का फैसला अंतिम होगा।	यह अनुपालन की एक सामान्य शर्त है जिसका अतीत में भी अनुपालन किया गया है
(घ).	लाइसेंसधारी को एनएमपीटी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए सभी नियमों या दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए सहमत होना होगा। एनएमपीटी, नियमों या दिशाओं का पालन करने की उपेक्षा करने वाले लाइसेंसधारक के लाइसेंस को समाप्त कर सकता है।	यह अनुपालन की एक सामान्य शर्त है जिसका अतीत में भी अनुपालन किया गया है और इसके अलावा, यह पोर्ट का एक निवारक उपाय है।
(ङ).	लाइसेंसधारी इस तथ्य से सहमत होगा कि लाइसेंसधारी को आवंटित भूमि/स्थान के संबंध में पत्तन को देय सभी प्रकार के भुगतान और व्ययों की वसूली, एनएमपीटी के एसओआर में निर्धारित दरों के अनुसार की जायेगी।	
(च).	लाइसेंस/परमिट के तहत, लाइसेंसधारी सभी नियमों और विनियमों का पालन करेगा जो समय-समय पर स्थानीय प्राधिकरणों या विस्फोटक, विस्फोटक विभाग, सीमा शुल्क आयुक्त और भारत सरकार या किसी भी व्यक्ति द्वारा माल के भंडारण के संबंध में जारी किए जाएंगे।	
(छ).	जहां इन नियमों में से किसी की व्याख्या के रूप में एक संदेह उत्पन्न होगा, मामले को बोर्ड या बोर्ड की उप-समिति को भेजा जाएगा, जो इस संबंध में निर्णय करेगा।	

7.1 विषयगत प्रस्ताव पर निर्धारित संयुक्त सुनवाई के संबंध में, न्यू मेंगलोर पोर्ट स्टीवेडोर (एनएमपीएस) की एसोसिएशन ने अपने दिनांक 17 जून 2017 के ई-मेल के तहत दिनांक 02 जून 2017 पत्र के अंतर्गत यह सूचित किया कि एनएमपीटी बोर्ड ने पोर्ट यूजर्स और एक्विजिशन व्यापार से प्राप्त संबंधित शिकायतों की जांच करने के लिए, पोर्ट लैंड किराया/पट्टे/लाइसेंस और क्षेत्रीय मुद्दों पर पुनर्विचार करने के लिए न्यासियों की एक उप-समिति का गठन किया है। इसके अलावा, एनएमपीएस ने कहा है कि एनएमपीटी बोर्ड द्वारा गठित एनएमपीटी उप-समिति की रिपोर्ट को अभी तक अंतिम रूप नहीं दिया गया है, विषय पर संयुक्त सुनवाई स्थगित हो सकती है जब तक कि पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड इसके स्थान पर अपनी स्थिति को अंतिम रूप नहीं दे देता है।

7.2 हमारे 28 जून 2017 के जवाब के अंतर्गत एनएमपीएस को स्पष्ट किया गया है कि संयुक्त सुनवाई 05 जुलाई 2017 को आयोजित की जाएगी, जैसा कि हमारे 19 जून 2017 के पत्र के माध्यम से सूचित किया गया, क्योंकि पट्टा किराए के संशोधन के लिए भूमि नीति दिशानिर्देशों के अंतर्गत मेजर पोर्ट ट्रस्ट से प्राप्त प्रस्ताव के समयबद्ध निपटान की अपेक्षा, इस प्राधिकरण से की गई है।

8.1 हालांकि, तब प्रशासकीय कारणों से इस मामले की संयुक्त सुनवाई के पुनर्निर्धारित हुई थी और 14 जुलाई 2017 को न्यू मैंगलोर पोर्ट ट्रस्ट (एनएमपीटी) परिसर में आयोजित की गई थी। एनएमपीटी ने अपने प्रस्ताव की एक पॉवर प्वायंट प्रस्तुति पेश की। संयुक्त सुनवाई में, एनएमपीटी और संबंधित प्रयोक्ता/संगठन निकाय ने भी अपनी-अपनी प्रस्तुतियां पेश की हैं।

8.2 संयुक्त सुनवाई पर बनी सहमति के अनुसार, एनएमपीटी को हमारे 21 जुलाई 2017 के पत्र के माध्यम से संयुक्त सुनवाई की कार्यवाही से उत्पन्न होने वाले निम्नलिखित बिंदुओं पर कार्रवाई करने के लिए अनुरोध किया गया था:

- (i) संयुक्त सुनवाई पर, सेंट्रल वेयरहाउसिंग कॉरपोरेशन (सीडब्ल्यूसी) ने अपनी लिखित टिप्पणियां प्रस्तुत की हैं। लिखित टिप्पणियों की एक प्रति एनएमपीटी की टिप्पणियों के लिए भेजी गयी थी। एनएमपीटी से अनुरोध किया गया था कि वह अपनी टिप्पणियां तत्काल प्रस्तुत करें।
- (ii). संयुक्त सुनवाई के दौरान उपयोगकर्ता / पट्टेदारों ने उल्लेख किया कि (क) पट्टा किराया में पत्तन द्वारा प्रस्तावित तेजी से वृद्धि के परिणामस्वरूप सामान्य कार्गो का रख अन्य पड़ोसी बंदरगाहों की ओर हो जाएगा। पत्तन का उद्देश्य कार्गो को पत्तन के लिए आकर्षित करना है। (ख) एनएमपीटी, एक्जिम कार्गो के भंडारण के लिए एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित रु.24.83 / वर्ग मीटर / माह लागू करने पर विचार कर सकता है, जो सभी क्षेत्रों के लिए पैनमबूर क्षेत्र और कस्टम बॉन्ड क्षेत्र में एक्जिम कार्गो के संग्रहण के लिए प्रस्तावित है। (ग) पत्तन द्वारा प्रस्तावित तीव्र वृद्धि के मुकाबले सभी क्षेत्रों के लिए, पत्तन 17.06% वृद्धि का प्रस्ताव कर सकता है। (घ) पट्टा किराया को पूर्वव्यापी प्रभाव के बजाय भावी प्रभाव के साथ लागू करने के संशोधन पर विचार करें।
- (iii) एनएमपीटी के अधिकारियों ने यह निवेदन किया कि अध्यक्ष और उपाध्यक्ष संयुक्त सुनवाई में शामिल नहीं हो सके थे। एनएमपीटी के अधिकारियों द्वारा सहमति के अनुसार संयुक्त सुनवाई के उपरोक्त मुख्य बिंदुओं पर पत्तन के उपयोगकर्ताओं द्वारा चर्चा एनएमपीटी के अध्यक्ष और उपाध्यक्ष के साथ की जानी थी। पोर्ट के साथ प्रस्ताव पर चर्चा की गई। पत्तन को इस संबंध में 24 जुलाई 2017 तक जवाब देने के लिए अनुरोध किया गया था।

9. संयुक्त सुनवाई के पहले कार्य बिंदु के संदर्भ की पहली बात के संदर्भ में, एनएमपीटी ने अपने 7 अगस्त 2017 के पत्र के माध्यम से सीडब्ल्यूसी के लिखित बिंदुओं पर अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की है। इसके अलावा, संयुक्त सुनवाई के बाद, कुछ उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठनों ने अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की है, जिन्हें एनएमपीटी को भेजा गया था। एनएमपीटी ने इसके बारे में अपनी टिप्पणी प्रस्तुत की है।

10. संयुक्त सुनवाई से उठने वाले दूसरे और तीसरे कार्यबिंदु के संदर्भ में, एनएमपीटी ने अपने पत्र संख्या 2/33/2016-ईबीएल.2 तारीख 15 सितंबर 2017 में जवाब दिया है। एनएमपीटी ने सूचित किया है कि विषयगत प्रस्ताव पर पत्तन उपयोगकर्ताओं के साथ एक मीटिंग आयोजित की गई थी। एनएमपीटी ने कारोबारियों के साथ 22 अगस्त 2017 को आयोजित मीटिंग के कार्यवृत्त को प्रस्तुत किया है। पोर्ट के साथ पत्तन के कारोबारियों की बैठक के कार्यवृत्त में उल्लेखित विचारों और एनएमपीटी की टिप्पणियों का सारांश नीचे दिया गया है:

- (i) पत्तन द्वारा आयोजित बैठक में पत्तन के उपयोगकर्ताओं द्वारा निम्नलिखित विचार / चिंता व्यक्त की गई:

(क) श्री नागराज शेड्डी, मैनेजिंग पार्टनर, मैसर्स गणेश शिपिंग एजेंसी, मैंगलोर:

बर्थ के खाली रहने पर अपनी चिंता व्यक्त करते हुए, सूचित किया कि व्यापार प्रबंधन प्रतिस्पर्धी होने के क्रम में सामान्य कार्गो हैंडलिंग और यातायात सुविधाओं के संबंध में पत्तन में सुधार करना चाहता है। उन्होंने कहा कि कोचीन पोर्ट ट्रस्ट और मुरमुगांव पोर्ट ट्रस्ट जैसे पड़ोसी पत्तन बहुत उचित जमीन किराया ले रहे हैं और वांछित है कि न्यू मैंगलोर पोर्ट भी समतुल्य किराया यंत्रणा ले सकते हैं। उन्होंने कहा कि इस संबंध में, एक पत्र एक प्रति के साथ पहले से ही पत्तन तथा टीएमपी को प्रस्तुत किया गया है। पोर्ट से उत्तर भी प्राप्त हो गया है। किराया में कोई भी वृद्धि आम उपयोगकर्ता को प्रभावित करेगी। भू-किराया में वृद्धि कार्गो को एनएमपीटी से अन्य बंदरगाहों तक स्थानांतरित कर देगी और अंत में पोर्ट और व्यापार सौदा में हानि होगी।

(ख) श्री शेखर पुजारी, अध्यक्ष, स्टीवेडोर एसोसिएशन:

उन्होंने अपनी नाराजगी व्यक्त की है कि पोर्ट यूजर के विचारों को पहले के दिनों के विपरीत नहीं माना गया है। किराया में हर वृद्धि के लिए, भूमि नीति दिशानिर्देश उद्धृत किया गये हैं। आयात/निर्यात व्यापार को लोडिंग और स्टैकिंग के लिए वाणिज्यिक क्षेत्र की आवश्यकता नहीं है। चूंकि कस्टम बॉन्ड क्षेत्र के अंदर भूमि की कमी है, व्यापारियों को कार्गो को पोर्ट के वाणिज्यिक क्षेत्र में स्थानांतरित करने के लिए मजबूर किया जाता है, जहां प्रस्तावित जमीन का किराया बहुत अधिक है। जब कस्टम बॉन्ड क्षेत्र के अंदर कार्गो भंडारित हो जाता है तो इसे वाणिज्यिक क्षेत्र के रूप में नहीं माना जा सकता है। क्योंकि पोर्ट के प्रयोक्ता, वाणिज्यिक और मार्शलिंग यार्ड कोई अंतर नहीं करते हैं क्योंकि उन्होंने इस क्षेत्र का विकास किया है और इसका इस्तेमाल कर रहे हैं। टीएमपी ने स्पष्ट रूप से सूचित किया है कि अन्य बंदरगाहों ने किराए में वृद्धि नहीं की है और पोर्ट से बंद उपयोगकर्ताओं के साथ एक और बैठक करने का अनुरोध किया है।

उन्होंने आगे पोर्ट से अनुरोध किया कि आयात / निर्यात कार्गो के लिए ज़ोनल आधार पर भू-किरायों का कोई भेदभाव नहीं होना चाहिए। वाणिज्यिक क्षेत्र में या मार्शलिंग यार्ड क्षेत्र में कार्गो की स्टैकिंग का कोई अंतर नहीं होता है। इस प्रकार, अनुरोध किया गया कि पैनमबूर, मार्शलिंग यार्ड वाणिज्यिक यार्ड, आदि क्षेत्र के बावजूद भूमि का किराया



(ग्राउंड रेंट) सभी क्षेत्रों के लिए समान होना चाहिए। कारोबारी जोनों से इतर, टैरिफ में 17.06% की वृद्धि के लिए सहमत है। व्यापार और उपयोगकर्ताओं के हित में, उन्होंने पोर्ट से पूर्वव्यापी प्रभाव से किराया बढ़ाने के लिए अनुरोध किया। उन्होंने आशंका जाहिर की कि अगर इस तरह की बढ़ोतरी होगी तो स्टीवडोरस को व्यापार से संबद्ध काम नहीं मिलेगा।

(ग) श्री अमीन, मैनेजिंग पार्टनर, मैसर्स हसन हाजी एंड कंपनी ।

उन्होंने कहा कि पट्टा किराए में संशोधन का अर्थ वृद्धि के रूप में बताया गया है । टैरिफ, संशोधन के रूप में कम भी हो सकता है। उन्होंने इस मामले के शीघ्र निपटान के लिए अनुरोध किया।

(घ) श्री एडवर्ड, अध्यक्ष, कस्टम एजेंट्स एसोसिएशन:

उन्होंने बताया कि अन्य बंदरगाहों की तुलना में, न्यू मंगलोर पोर्ट, विकास के मोर्चे में पिछड़ा रहा है। जब पोर्ट और व्यापार एक साथ काम कर रहे हैं, तो लेने और देने की नीति लेनी चाहिए। अगर पत्तन में कारोबार बढ़ता है तो व्यापार बच सकता है। अगर पोर्ट अपनी नीतियों और भू-किरायों को व्यापार के अनुकूल बनाता है तो व्यापार बढ़ सकता है।

(ङ) श्री बालकृष्ण कोठारी, अध्यक्ष, नई मंगलौर पोर्ट कल्याण एसोसिएशन:

उन्होंने कहा है कि न्यू मंगलोर पोर्ट में कार्गो के निपटान में जमीन की महत्वपूर्ण भूमिका है। इससे पहले भी पोर्ट की जमीन विभिन्न क्षेत्रों में विभाजित की गई थी, जैसे कि पैनमबूर, मार्शलिंग यार्ड, वाणिज्यिक यार्ड आदि। लेकिन वर्तमान प्रस्ताव की तुलना में जोनों(क्षेत्रों) के बीच दर में काफी कम अंतर था। इस प्रकार, वर्तमान परिदृश्य की ओर ध्यान देने का अनुरोध किया। पहले से ही नोट बंदी और जीएसटी के विनिर्देशन और पोर्ट पर प्रहस्तित किए जाने वाले जनरल कार्गो पर इसका असर पड़ा है। टीएमपी के अनुमोदन के लिए पोर्ट द्वारा प्रस्तावित संशोधित ग्राउंड रेंट काफी अधिक है और तार्किक नहीं है। प्रतिस्पर्धात्मक भू-किराया से कार्गो प्रहस्तन में सुधार होगा और इसके परिणामस्वरूप पोर्ट को अधिक आय और रोजगार के अधिक अवसर उत्पन्न होंगे। आज की चिंता, रोजगार है, और यदि जमीन के बहुत अधिक किरायों को लागू करने से पोर्ट पर सामान्य कार्गो प्रहस्तन घट जाता है तो इससे 100 से अधिक परिवारों पर प्रभाव पड़ेगा जो आजीविका के लिए पोर्ट पर निर्भर रहते हैं। उन्होंने पत्तन के भू-खंडों, जैसे पैनमबूर, मार्शलिंग यार्ड, कॉमर्शियल यार्ड आदि के लिए पृथक की अपेक्षा ब्लॉक दर (एकल दर) का अनुरोध किया। उन्होंने पोर्ट से पूर्वव्यापी प्रभाव से किराया न बढ़ाने के लिए आग्रह किया।

(च) श्री पी.जी. राय, महाप्रबंधक (एचआर), एमसीएफ:

उन्होंने सूचित किया है कि एमसीएफ सरकार के अधीन एक नियंत्रणाधीन कार्य कर रहा है। लागत में किसी भी वृद्धि का प्रभाव अंत में उपयोगकर्ताओं पर होगा लेकिन जैसा कि एमसीएफ सरकार के नियंत्रणाधीन काम कर रहा है, एमसीएफ और एमसीएफ द्वारा किसानों की लागत में वृद्धि नहीं की जा सकती, वे लागत को सहन नहीं कर पाएंगे। 250% ऑर्डर की वृद्धि उचित नहीं है। वृद्धि तर्कसंगत होनी चाहिए। जब रियल एस्टेट बाजार कम है, तो किसी भी उद्योग के किराए में 2.1/2 गुना वृद्धि चिंता का विषय है। इस प्रकार, उन्होंने पोर्ट को, मामले की वास्तविकता तक जाने और टीएमपी को सिफारिश करने का अनुरोध किया। चूंकि वृद्धि ग्राहकों को झेलनी होगी, इसलिए उन्होंने अनुरोध किया कि संशोधन भावी प्रभाव से होना चाहिए।

(छ) श्री एस.के. चौधरी, आईओसी:

उन्होंने वृद्धि पर पुनर्विचार करने का अनुरोध किया है।

(ii) एनएमपीटी द्वारा अग्रोषित किए गए बैठक के कार्यवृत्त में उल्लेखित पोर्ट के उपयोक्ताओं के विचारों पर एनएमपीटी की प्रतिक्रिया नीचे दी गई है:

(क) यह सच नहीं है कि बर्थें खाली हैं, क्योंकि अगर मामला ऐसा होता तो पिछले वर्ष के दौरान पोर्ट 39.95 मिलियन टन माल का प्रहस्तन नहीं कर सकता था। क्षेत्रों के वर्गीकरण के संबंध में, यह स्पष्ट है कि क्षेत्रों को स्पष्ट परिभाषा के साथ विभाजित किया गया है क्षेत्र 2006-07 में बनाये गए थे।

(ख) एक टिप्पणी के संबंध में कि दरों में वृद्धि के लिए कोई तर्कसंगतता नहीं है, पोर्ट द्वारा सूचित किया जाता है कि किराये में संशोधन भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुसार किया गया है। 20.02.2017 से 19.02.2022 की अवधि के लिए पत्तन भूमि के पट्टा किराया के संशोधन के प्रस्ताव, स्वतंत्र रजिस्टर्ड वैल्यूअर, मैसर्स एमसी जैन एंड एसोसिएट्स द्वारा प्रस्तुत मूल्यांकन रिपोर्ट पर आधारित है।

(ग) श्री एडवर्ड की टिप्पणी कि पोर्ट के विकास को नजरअंदाज कर दिया गया है, से पत्तन सहमत नहीं है। पुष्टि करने के लिए व्यापार का हित पत्तन के लिए सबसे प्रमुख बताया गया है उल्लेख किया जाता है कि पिछले दो से तीन वर्षों में तीन गोदामों का निर्माण किया गया है और स्टैकयार्ड को कंसर्टाईज किया गया है। मांग को देखते हुए, पोर्ट

10000 वर्गमीटर क्षेत्र के दो गोदामों का निर्माण कर रहा है जो मई 2018 तक तैयार हो जाएंगे। बर्थ नंबर 1 पर सामान्य कार्गो प्रहस्तन के संबंध में, पोर्ट अलग-अलग चर्चा करने के लिए इच्छुक है।

(घ) किराया बढ़ाने के संबंध में, पत्तन ने सूचित किया है कि गणना, भूमि नीति दिशानिर्देशों की क्लॉज़ 13 के अनुसार की जाती है।

(iii) मुख्य अभियंता (सिविल) ने उस व्यापार को सूचित किया जो सार्वजनिक सुनवाई के परिणाम के आधार पर, यदि टीएएमपी कुछ मुद्दों को लेना चाहता है जो कारोबार के हित में चिंता का विषय है, तो पोर्ट उसी का पालन करेगा।

(iv) एनएमपीटी के प्रभारी अध्यक्ष आईसीटी ने यह भी सूचित किया कि 03.07.2017 को आयोजित बोर्ड की बैठक में गठित उप-समिति की रिपोर्ट जल्द तैयार होने की उम्मीद है और इसे बोर्ड के अनुमोदन के बाद टीएएमपी को भेजा जाएगा।

11. एनएमपीटी ने अपने पत्र संख्या 2/3/2016/ईबीएल.2 दिनांक 1 अगस्त 2017 के द्वारा सूचित किया है कि पत्तन ने 20.02.2017 से लेकर 19.02.2022 तक की अवधि के लिए दरों के संशोधन के लिए टीएएमपी को प्रस्तावित दरों के अनुसार अल्पावधि/दीर्घकालिक आबंटन के संबंध में 20.02.2017 से लाइसेंस शुल्क/पट्टे पर किराया/वे-लीव प्रभार निम्नानुसार संग्रहण करना शुरू कर दिया है।

स्थान	प्रति वर्गमीटर प्रति माह (रु.)		
	खुले क्षेत्रों के लिए	पेल्ड क्षेत्रों के लिए	आच्छादित स्थानों के लिए
पेनमबूर	49.67	76.62	134.35
	24.83 [पोर्तों के अनुसार लाइसेंस के आधार पर एगिज़म कार्गो के भंडारण के लिए]		
सीमा शुल्क प्रतिबंधित क्षेत्र	24.83	76.62	134.35
मार्शलिंग प्रांगण	49.54	76.37	133.86
वाणिज्यिक प्रांगण	81.32	117.31	194.41
तण्णीरबाती	49.67	76.62	134.35
कुडुपू	53.13	90.93	171.92
बडेल	40.03	66.28	122.53

12.1 एनएमपीटी ने 14 जुलाई 2017 को आयोजित संयुक्त सुनवाई के बाद 22 अगस्त 2017 को आयोजित व्यापार के साथ मुलाकात के बाद, अपने पत्र संख्या 2/33/2017/ईबीएल.2 दिनांक 16 अक्टूबर 2017 के माध्यम से अपने बोर्ड ऑफ न्यासी के अनुमोदन के साथ संशोधित प्रस्ताव को प्रस्तुत कर दिया है। पत्तन ने 9 अक्टूबर 2017 को आयोजित बोर्ड की बैठक की कार्यवाही की एक प्रति भी प्रस्तुत की है। वीओसीपीटी की न्यासी बोर्ड की बैठक की कार्यवाही से कुछ मुख्य बिंदु नीचे दिए गए हैं:

- प्रधिकरण ने पत्तन उपयोगकर्ताओं / व्यापार के साथ संयुक्त सुनवाई की है और संयुक्त सुनवाई के दौरान उठाए गए मुद्दों के स्पष्टीकरण पत्तन द्वारा प्रस्तुत किये गये थे।
- 30 मई 2017 को हुई बैठक में, अन्य हितों का उल्लेख करते हुए न्यासी बोर्ड ने कहा कि एक्ज़िम कार्गो के लिए वाणिज्यिक दर लगाने से प्रहस्तन गैर-व्यवहारिक हो जाएगा, जिसके परिणामस्वरूप कार्गो का रुख दूसरी ओर हो सकता है जिससे, थ्रूपुट का नुकसान और पत्तन की आय में कमी हो जाएगी और एक्ज़िम कार्गो के लिए पट्टा किराया में कमी का अनुरोध किया जाएगा।
- एक्ज़िम कार्गो के लिए पट्टा किराया में रियायत के लिए पत्तन उपयोगकर्ताओं ने विभिन्न प्रतिवेदन देते हुए अनुरोध भी किया।
- एनएमपीटी के चेयरमैन ने स्पष्ट किया कि पत्तन उपयोगकर्ताओं ने प्रतिवेदनों के माध्यम से और प्रबंधकों के साथ अपनी विभिन्न बैठकों में उन सभी क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया में रियायत देने का अनुरोध किया था जहां एक्ज़िम कार्गो का भंडारण किया जाता है। तदनुसार, उप-समिति का गठन किया गया था और उन्होंने 22 अगस्त 2017 को अपनी सिफारिश एनएमपीटी को सौंपी थी जिस पर बोर्ड ने 6 सितंबर 2017 को आयोजित बैठक में विचार किया था।
- विचार-विमर्श के बाद न्यासी बोर्ड ने एफए और सीएओ, ट्रैफिक मैनेजर और मुख्य अभियंता (सिविल) की समिति का गठन किया ताकि उप समिति की रिपोर्ट का अध्ययन किया जा सके और अपनी सिफारिशें जमा की जा सकें। 8 सितंबर, 2017 को प्रस्तुत की गयी समिति की सिफारिश, एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड को भेजी गई थी और इस मामले पर 9 अक्टूबर 2017 को एनएमपीटी बोर्ड की बैठक में विचार किया गया था। एनएमपीटी द्वारा अग्रोषित की गई, समिति की रिपोर्ट की प्रति में, समिति ने यह पाया है कि वाणिज्यिक क्षेत्र के लिए दरों में 30% की छूट स्वीकार नहीं की जा सकती क्योंकि अधिकांश क्षेत्र वाणिज्यिक कंपनियों जैसे पेट्रोल पंप, सीमेंट और उर्वरक कंपनियों द्वारा कब्जाया हुआ है। इसके अलावा, एलपीजी के अनुसार ये क्षेत्र निविदा-सह-नीलामी के अधीन हैं और इसलिए एसओआर केवल रिजर्व मूल्य के अनुसार तय होंगे।

- (vi) न्यासी बोर्ड के कार्यवृत्त में खुले और कवर्ड स्थान/क्षेत्र की पृष्ठभूमि का उल्लेख करते हुए उप-समिति की सिफारिश के आधार पर, पेनमबूर ग्राम, पेनमबूर एक्जिम कार्गो, कस्टम बॉन्ड क्षेत्र और मार्शलिंग यार्ड के लिए संशोधित दरें नीचे दी गई हैं :-

विभिन्न स्थानों पर खुले भू-क्षेत्र के लिए लागू दर :-

क्रमांक	क्षेत्र	19-02-2017 को मौजूदा दर	प्राधिकरण को प्रस्तावित	संशोधित प्रस्ताव
1.	पेनमबूर ग्राम	20.7959	49.67	29.80
2.	पेनमबूर एक्जिम कार्गो	-	24.83	24.83
3.	कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र	-	24.83	24.83
	एनएच 66 के साथ साथ मार्शलिंग यार्ड	21.1972	49.54	29.72

विभिन्न स्थानों पर पेव्ड भू-क्षेत्र के लिए लागू दर :-

क्रमांक	क्षेत्र	19-02-2017 को मौजूदा दर	प्राधिकरण को प्रस्तावित	संशोधित प्रस्ताव
1. (i).	पेनमबूर गांव	37.3809	76.62	45.97
(ii).	पेनमबूर एक्जिम कार्गो	-	76.62	45.97
2.	कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र	-	76.62	45.97
3.	एनएच 66 के साथ साथ मार्शलिंग यार्ड	37.9504	76.37	45.82

विभिन्न स्थानों पर आच्छादित भू-क्षेत्र के लिए लागू दर :-

क्रमांक	क्षेत्र	19-02-2017 को मौजूदा दर	प्राधिकरण को प्रस्तावित	संशोधित प्रस्ताव
1. (i).	पेनमबूर गांव	72.9133	134.35	80.61
(ii).	पेनमबूर एक्जिम कार्गो	-	134.35	80.61
2.	कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र	-	134.35	80.61
3.	एनएच 66 के साथ साथ मार्शलिंग यार्ड	73.8435	134.35	80.32

- (vii) एक्जिम कार्गो के लिए प्रस्तावित संशोधित दर प्रस्तावित मूल दर से लगभग 40% कम है। एनएच -66 के साथ व्यावसायिक यार्ड, तण्णीरबावी, कुडुपू और बॉडेल के लिए टीएमपी को प्रस्तावित दरों को मूल प्रस्तावित दर के अनुसार रखा गया है।

- (viii) बोर्ड ने नोट किया है कि पोर्ट उपयोगकर्ताओं ने टीएमपी द्वारा प्रस्ताव पर कार्रवाई के दौरान एक्जिम कार्गो के लिए प्रस्तावित दर में 50% छूट के लिए अनुरोध किया है। प्रस्तावित नयी दर में रियायत 40% से 50% तक परिकलित करती है। बोर्ड की बैठक के कुछ मिनटों में यह दर्ज किया गया है कि दर में कटौती लेनदेन लागत को प्रतिस्पर्धात्मक बनायेगी और इससे अतिरिक्त श्रुपट प्राप्त होगी और पट्टा किराए को अधिकतम करेगी और व्यापार द्वारा प्रतिबद्ध घाटभाड़े के रूप में अतिरिक्त आय भी देगी। मौजूदा पट्टा किराए पर रियायत देने के बाद प्रस्तावित वृद्धि लगभग 15% से 20% है और स्टीवेडोर भी इसका समर्थन कर रहे हैं।

[22 अगस्त, 2017 को हुए प्रयोक्ताओं की बैठक के अनुसार, स्टेविडर्स एसोसिएशन, दर में, दरों से इतर 17.06% वृद्धि के लिए सहमत था]

- (ix) प्रस्तावित संशोधित दरों के गणन के आधार के बारे में न्यासियों के प्रश्नों में से एक प्रश्न, के लिए पत्तन अधिकारियों ने सूचित किया है कि लागू दर, कस्टम बॉन्ड क्षेत्र में खुले स्थान के लिए के साथ तुलना करते हुए प्रतिशत आधार पर ली गई है। अर्थव्यवस्था में वृद्धि और अन्य बंदरगाहों पर तुलनात्मक दर को देखते हुए पट्टा किराया में वृद्धि लगभग 5 से 10% होनी चाहिए।

- (x) विस्तृत चर्चा और विचार-विमर्श के बाद, एनएमपीटी बोर्ड ने निम्न के लिए अनुमोदन दिया है:

- (क) न्यासी उप-समिति द्वारा अनुशंसित पहले प्रस्तावित स्तर/दर पर एक्जिम कार्गो के लिए कस्टम बाउंड क्षेत्र में खुले क्षेत्र की दर।

- (ख) न्यासी उप-समिति द्वारा प्रस्तावित अनुशंसित दर (कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र)का पेव्ड क्षेत्र और कवर क्षेत्र के लिए 40% तक दर को कम करना।

- (ग) पैनमबूर और मार्शलिंग यार्ड में खुले पेव्ड और आच्छादित क्षेत्रों के लिए न्यासी उप-समिति द्वारा अनुशंसित प्रस्तावित दर को 40 प्रतिशत के लिए दर को कम करना ।
- (घ) व्यावसायिक क्षेत्र की दर को यथा-प्रस्तावित रूप में जारी रखना।
- (ङ) वाणिज्यिक क्षेत्र में पड़े वाले इलाकों के लिए एग्जिम कार्गो के लिए, खुले स्थान के लिए प्रस्तावित दर पर विचार करना, जहां एक्जिम कार्गो को वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए पड़े पर पोत के आधार पर भंडारित किया जाता है
- (च) कुडुपू और बॉन्डेल क्षेत्र के लिए दरें पहले की भांति प्रस्तावित की जाएंगी।
- (छ) कस्टम हाउस के संबंध में, छूट के मामला, मंत्रालय के साथ अलग से उठाया जाना चाहिए।

12.2. एनएमपीटी के 16 अक्टूबर 2017 के पत्र में अन्य मुख्य निवेदनों का संक्षेप प्रस्तुत है:

- (i) टैरिफ के निर्धारण के प्रस्ताव को बोर्ड की 9 अक्टूबर 2017 को आयोजित बैठक में प्रस्तुत किया गया । बैठक में न्यासी बोर्ड की उप समिति द्वारा तैयार की गई रिपोर्ट पर पहले से ही प्राधिकरण को प्रेषित, टैरिफ के प्रस्ताव में संशोधन के लिए विचार किया गया है।
- (ii) बोर्ड ने टैरिफ की कुछ श्रेणियों में संशोधन के साथ प्रस्ताव को आशोधित करने का संकल्प किया।
- (iii) तदनुसार, 9 अक्टूबर 2017 को आयोजित बैठक में एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड की सिफारिश के आधार पर संशोधित प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया निम्नानुसार है:

(रु. प्रति वर्गमीटर प्रति माह)

स्थान	खुले क्षेत्रों के लिए	पेव्ड क्षेत्रों के लिए	आच्छादित स्थानों के लिए
पैनमबूर	29.802	45.972	80.61
	24.83 [पोतों के अनुसार लाइसेंस के आधार पर एग्जिम कार्गो के भंडारण के लिए ]		
कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र	24.83	45.972	80.61
मार्शलिंग प्रांगण	29.724	45.822	80.316
वाणिज्यिक प्रांगण	81.32*	117.31	194.41
तण्णीरबावी	49.67	76.62	134.35
कुडुपू	53.13	90.93	171.92
बंडेल	40.03	66.28	122.53

ध्यान दें:

\* कस्टम बांड क्षेत्र में एक्जिम कार्गो के लिए खुले स्थान-जहां एग्जिम कार्गो भंडारित किया जाता है, हेतु प्रस्तावित दर, वाणिज्यिक क्षेत्र में पड़े पर दिए हुए इलाकों के लिए पोत-पोत अनुसार तब तक लागू होगी, जब तक कि वह वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए पड़े पर नहीं दे दिया जाता ।

- (iv) दिनांक 20.02.2017 से 19.02.2022 तक भूमि पट्टा के किराये में संशोधन का संशोधित प्रस्ताव टीएएमपी के अनुमोदन के लिए प्रस्तुत किया गया है। पत्तन ने अनुरोध किया है कि पट्टा किराया संशोधन के लिए उनके संशोधित प्रस्ताव पर विचार किया जाए और जल्द से जल्द इसकी अधिसूचित किया जाए।

12.3 एनएमपीटी द्वारा 4 मई 2017 के अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टे का किराया और 16 अक्टूबर 2017 से संशोधित प्रस्ताव का पट्टा किराया 20 फरवरी 2017 से प्रभावी घोषित किया गया था, मूल प्रस्ताव और एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित मूल प्रस्तावित दर में वृद्धि और प्रस्तावित संशोधित दर पट्टा किराया नीचे सारणीबद्ध है:

स्थान	खुले क्षेत्र के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह			पेव्ड क्षेत्र के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु.)			आच्छादित क्षेत्र के लिए प्रति वर्ग मीटर प्रति माह (रु.)		
	मूल प्रस्ताव दिनांक 04.05.17	संशोधित प्रस्ताव दिनांक 16.10.17	मूल रूप से प्रस्तावित लीज़ किराया पर % कमी	मूल प्रस्ताव दिनांक 04.05.17	संशोधित प्रस्ताव दिनांक 16.10.17	मूल रूप से प्रस्तावित लीज़ किराया पर % कमी	मूल प्रस्ताव दिनांक 04.05.17	संशोधित प्रस्ताव दिनांक 16.10.17	मूल रूप से प्रस्तावित लीज़ किराया पर % कमी
पैनमबूर	49.67	29.802	40	76.62	45.972	40	134.35	80.61	40

	24.83 (पोत से पोत अनुसार लाइसेंस के आधार पर एगिजम कार्गो के भंडारण के लिए)	24.83 (पोत से पोत अनुसार लाइसेंस के आधार पर एगिजम कार्गो के भंडारण के लिए)	0						
कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र	24.83	24.83	0	76.62	45.972	40	134.35	80.61	40
मार्शलिंग प्रांगण	49.54	29.724	40	76.37	45.822	40	133.86	80.316	40
व्यावसायिक प्रांगण	81.32	81.32 *	0	117.31	117.31	0	194.41	194.41	0
तण्णीरबावी	49.67	49.67	0	76.62	76.62	0	134.35	134.35	0
कुडुपू	53.13	53.13	0	90.93	90.93	0	171.92	171.92	0
बंडेल	40.03	40.03	0	66.28	66.28	0	122.53	122.53	0

ध्यान दें:

- \* कस्टम बांड क्षेत्र में एगिजम कार्गो के लिए खुले स्थान -जहां एगिजम कार्गो भंडारित किया जाता है, हेतु प्रस्तावित दर, वाणिज्यिक क्षेत्र में पड़े पर दिए हुए इलाकों के लिए पोत-पोत अनुसार तब तक लागू होगी, जब तक कि वह वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए पड़े पर नहीं दे दिया जाता ।

13. एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत 16 अक्टूबर 2017 के संशोधित प्रस्ताव में पाया गया है कि एनएमपीटी ने बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर पेनमबूर के लिए लीज़ किराया में 40 प्रतिशत कटौती का प्रस्ताव (एगिजम के भंडार के लिए लीज़ किराया को छोड़कर) अर्थात् खुले स्थान के लिए (एगिजम के भंडारण को छोड़ कर) रु.29.802 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह, रुपये 45.972 प्रति वर्गमीटर प्रति माह पेव्ड क्षेत्र के लिए और रुपये 80.61 प्रति वर्गमीटर प्रति माह कवर्ड स्थान के लिए प्रस्ताव किया है । तथापि 16 अक्टूबर 2017 के प्रस्ताव में तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित लीज़ किराया रु. 49.67 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह खुले स्थान के लिए पेव्ड क्षेत्र के लिए रु. 76.62 प्रति वर्गमीटर प्रति माह और रु. 134.35 प्रतिवर्ग मीटर प्रतिमाह कवर्ड स्थान के लिए रखा गया है जो पेनमबूर के लिए मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित लीज़ किराया(एगिजम के भंडारण को छोड़ कर) के बराबर है। तण्णीरबावी की दरें पेनमबूर के लिए संशोधित प्रस्ताव में प्रस्तावित लीज़ किराया में प्रस्तावित कटौती के साथ समतुल्य प्रस्तावित नहीं की गई हैं ।

इस संबंध में एनएमपीटी ने यह भी स्पष्ट किया कि तण्णीरबावी पत्तन का क्षेत्र एक प्रमुख क्षेत्र है जिसमें पाइपलाइनें बिछाने कि तथा तरल कार्गो के भंडारण टैंकों के लिए पृथक कोरीडोर का निर्धारण किया गया है तथा जो तरल कार्गो का प्रहस्तन किएजाने वाली जेट्टियों की पहुंच में हैं । इस प्रकार, पेनमबूर की घटी हुई दरें तण्णीरबावी के लिए प्रस्तावित दरों के लिए नहीं प्रस्तावित नहीं की गई हैं और पेनमबूर क्षेत्र के लिए प्रस्तावित दरों के बराबर भी नहीं है।

14. मैसर्स रफतार टर्मिनल प्रा. लि (आरटीपीएल) ने आपत्ति की है कि वह नया ग्राहक है और उनके पास तण्णीरबावी पर बड़े तरल भंडारण टैंक हैं और पत्तन के प्रयोक्ता होने के नाते और एनएमपीटी के एक बड़े भाग के ऊपर अपना हक रखते हैं, संयुक्त सुनवाई में प्रतिनिधित्व करने के लिए उन्हें न तो आमंत्रित किया गया है और न ही प्राधिकरण को अपनी शिकायत दर्ज करने के लिए अवसर दिया गया है। इस संबंध में कहना है कि आरटीपीएल नया प्रयोक्ता है और इसका नाम प्राधिकरण के रिकार्ड में नहीं है। इसके आगे हमारे 12 मई 2017 के पत्र के माध्यम से प्रस्ताव की प्राप्ति देते समय एनएमपीटी को विशेष रूप से कहा गया था कि वे बड़े प्रयोक्ताओं, संगठनों, पट्टाकर्ताओं को जो उनके संपर्क में है नाम बताएं, जिनसे इस संबंध में परामर्श लिया जा सकता है । हमें एनएमपीटी से इस संबंध में कोई सूचना प्राप्त नहीं हुई । तत्पश्चात डेल्टा इन्फ्रालॉजिस्टिक्स(वर्ल्डवाइड लिमिटेड (डीआईएल)ने अपने 18 जनवरी 2018 के ई-मेल के द्वारा अपनी अतिरिक्त टिप्पणियां भेजी हैं। आरटीपीएलकी टिप्पणियां और डीआईएल की अतिरिक्त टिप्पणियों की एक प्रति एनएमपीटी को उनकी प्रतिक्रिया के लिए भेजी गई थी । एनएमपीटी ने उन पर अपनी प्रतिक्रिया दी है। इस कार्रवाई से पता चलता है कि डीआईएल सहित आरटीपीएल की टिप्पणियों पर एनएमपीटी और प्राधिकरण दोनों द्वारा विचार किया गया है।

15. इस मामले में परामर्श से संबंधित कार्यवाही इस प्राधिकरण के कार्यालय में रिकॉर्ड पर उपलब्ध है। संबंधित पक्षों द्वारा प्राप्त टिप्पणियों के अंश, तथा तर्क संबंधित दलों को अलग-अलग भेजा जाएगा। इन विवरणों को हमारी वेबसाइट <http://tariffauthority.gov.in> पर भी उपलब्ध कराया जाएगा।

16. इस मामले पर कार्रवाई के दौरान एकत्र की गई सूचना की संपूर्णता के संदर्भ में, निम्नलिखित स्थिति उभरती है:

- मौजूदा न्यू मैंगलूर पोर्ट ट्रस्ट (एनएमपीटी) के लिए मौजूदा पट्टा किराये की अनुसूची को अंतिम रूप से 20 फरवरी, 2012 से 19 फरवरी 2017 तक पांच वर्षों की अवधि के लिए 20 मई 2014 के आदेश सं; टीएमपी / 60/2012-एनएमपीटी के द्वारा प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किया गया था ।उक्त आदेश में इस प्राधिकरण ने एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित छह स्थानों के पट्टा किराया को मंजूरी दी थी। जैसा कि पहले के अनुच्छेदों में उल्लेख किया गया है, इस प्राधिकरण द्वारा अंतिम रूप से अनुमोदित एनएमपीटी भूमि के पट्टा किराये के संशोधन का प्रभाव 20 फरवरी 2017 से था।

इस परिदृश्य और अनुवर्ती कार्रवाई में, 20 फरवरी, 2017 से 9 फरवरी 2022 की अवधि के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसरण में पोर्ट लैंड के पट्टा किराए के संशोधन के लिए मई 2017 में प्रस्ताव प्रस्तुत किया गया।

(ii) कानून के अनुसार, इस प्राधिकरण को संबंधित पोर्ट ट्रस्ट के कब्जे या कब्जे से संबंधित संपत्ति के लिए दरों और शर्तों को सूचित करने के लिए अधिदेशित किया गया है। इसके अलावा, प्रमुख पोर्ट ट्रस्टों के लिए टैरिफ के निर्धारण के लिए सरकार की नीतियों को संचालित करने हेतु जारी कार्यकारी दिशानिर्देश, 2015 का खंड 12 का, महापत्तन न्यास की भूमि के पट्टा किराये के संशोधन के लिए समय-समय पर सरकार द्वारा जारी भूमि नीति दिशानिर्देशों का पालन किए जाने की आवश्यकता है। 20 मई 2014 के अंतिम आदेश पर विभिन्न पट्टाधारियों द्वारा किसी याचिका पर कर्नाटक की माननीय न्यायालय के कोई प्राधिकरण में दायर नहीं है, जिसके अनुसार एनएमपीटी की भूमि के लिए पिछले आदेश में निर्धारित वैधता अर्थात् 19 फरवरी 2017 के बाद पट्टा किराए को तय करने के लिए इस प्राधिकरण को वैधानिक दायित्व के निदेश या आदेश जारी किए गए हों।

(iii) (क) एनएमपीटी ने अपने मूल प्रस्ताव में कहा है कि हालांकि इस प्राधिकरण ने देरी से अधिसूचना जारी की परंतु इस प्राधिकरण ने संशोधित पट्टा किराया 20 फरवरी 2012 से लागू करने का आदेश दिया है। इस संबंध में, वास्तविक स्थिति जैसा कि एनएमपीटी से अतिरिक्त सूचना/स्पष्टीकरण मांगते समय ऊपर पहले के अनुच्छेदों में एनएमपीटी को स्पष्ट की गई है, इसलिए, संक्षिप्त बनाए रखने के लिए दोहराया नहीं गया है।

पिछले प्रभाव से समीक्षा के मुद्दे के संबंध में, जैसा कि पूर्ववर्ती पैरा पर दिया गया है, एनएमपीटी ने 20 मई, 2014 के आदेश में पैरा 3.2 (ख) में दिए गए नोट के अनुसार, 20 फरवरी 2012 से पूर्वव्यापी संशोधन की मांग की है। इसलिए, एनएमपीटी के मई 2014 के आदेश की देरी से अधिसूचना और पूर्वव्यापी संशोधन के बारे में आदेश, दोनों बिंदु वास्तविक स्थिति को प्रतिबिंबित नहीं करते हैं। इसके बाद, वास्तव में एनएमपीटी ने हमारे बिंदु पर प्रतिक्रिया देते समय भी स्वीकार किया है कि विलंब प्रक्रियात्मक कारणों से है और विलंब का कारण किसी एकल इकाई को नहीं माना जा सकता है।

(ग) एनएमपीटी द्वारा, 2007-2012 के अपने मूल प्रस्ताव में संशोधन के दौरान, उठाए गए एक अन्य बिंदु के संबंध में, कि इस प्राधिकरण ने प्रयोग के आधार पर भूमि के विभाजन के लिए पत्तन पर जोर दिया है, स्पष्ट किया जाता है कि इस प्राधिकरण के 16 जून 2010 तथा 20 मई, 2014 को जारी आदेशों में किसी में प्रयोग के आधार पर भूमि के विभाजन पर जोर नहीं दिया गया है जैसा कि एनएमपीटी को हमारे 28 जुलाई 2017 के पत्र के द्वारा पहले से ही स्पष्ट कर दिया गया कि भूमि का वर्गीकरण केवल संबंधित पोर्ट ट्रस्ट के डोमेन के अंतर्गत आता है जो वास्तव में, एनएमपीटी ने इस मामले की कार्यवाही के दौरान पेश किया है, और जिसमें सरकार के दिशानिर्देशों में दिए गए सभी विकल्पों के आधार पर भूमि के विभाजन और वर्गीकरण का पुनर्मूल्यांकन किया गया है।

(iv) (क). यहां यह एल्लेखनीय है कि एनएमपीटी द्वारा दायर किए गए प्रस्ताव के आधार पर इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित मौजूदा पट्टा किराया में छह क्षेत्र हैं, जैसे (ए)। पेनमबूर, (ख) मार्शलिंग यार्ड, (ग) वाणिज्यिक यार्ड, (घ) तनीरबावी, (ङ) कुडुपु और (च) बॉडेल। एनएमपीटी, मौजूदा प्रस्ताव में अपने बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज के अनुमोदन के आधार पर, मौजूदा पेनमबूर जोन को तीन खंडों में विभाजित करने का प्रस्ताव करता है अर्थात् (क) केआईओसीएल क्षेत्र सहित कस्टम बाउंड क्षेत्र के क्षेत्र, (ख) कस्टम बाउंड क्षेत्र के बाहर केआईओसीएल जंक्शन से आईओसी टर्मिनल तक क्षेत्र और (ग) शेष क्षेत्र के रूप में पेनमबूर जोन।

पोर्ट का प्रस्ताव कस्टम बाउंड क्षेत्र के बाहर के केआईओसीएल जंक्शन से आईओसी टर्मिनल तक क्षेत्र को तण्णीरबावी जोन में बाहरी क्षेत्र शामिल करना है और तण्णीरबावी जोन के लिए लागू दर को पेनमबूर क्षेत्र के लिए लागू करना है। एनएमपीटी ने कस्टम जोन के निर्माण के बाद इन सात क्षेत्रों-(i) पेनमबूर जोन (ii) कस्टम बाउंड जोन (iii) मार्शलिंग यार्ड क्षेत्र (iv) वाणिज्यिक यार्ड क्षेत्र (v) तण्णीरबावी जोन (vi) कुदुप्पू जोन (vii) बॉडेल जोन, में पट्टा किराए की मांग की है:

एनएमपीटी ने अपने बोर्ड के 27 मार्च 2017 अनुमोदन के आधार पर, भूमि क्षेत्र के मौजूदा छह क्षेत्रों को सात क्षेत्रों में संशोधित करने का प्रस्ताव रखा है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित रेजोनिंग में पेनबूर जोन में कस्टम बाउंड क्षेत्र के रूप में कहा गया जोन का जुड़ाव और निर्दिष्ट क्षेत्र, यानी केआईओसीएल जंक्शन से आईओसी टर्मिनल तक तण्णीरबावी जोन के हिस्से के रूप में पेनमबूर क्षेत्र से कस्टम बाउंड एरिया के बाहर का क्षेत्र है। एनएमपीटी ने पुष्टि की है कि प्रस्तावित रेजोनिंग, पोर्ट की भूमि उपयोग योजना के अनुसार है और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 के खंड 8 के अनुपालन में है।

कथित रिजोनिंग एनएमपीटी बोर्ड के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में पोर्ट के अन्य अधिकारियों की संगठित भूमि आबंटन समिति की रिपोर्ट पर आधारित है। इसके बाद, एनएमपीटी के बोर्ड ऑफ न्यासी बोर्ड ने 27 मार्च, 2017 को आयोजित अपनी बोर्ड की बैठक में भूमि की रिजोनिंग को मंजूरी दी है। यह मानते हुए कि पोर्ट की रिजोनिंग एनएमपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज द्वारा अनुमोदित है और पत्तन ने पुष्टि की है कि यह भूमि उपयोग योजना के अनुसार है, यह प्राधिकरण पत्तन के प्रस्ताव पर आगे की कार्रवाई करता है। पुनः उल्लेख किया जाता है कि भूमि की रिजोनिंग और भूमि का वर्गीकरण पूरी तरह से, संबंधित पोर्ट ट्रस्ट के डोमेन के अंतर्गत आता है। भूमि का वर्गीकरण और पत्तन भूमि का रिजोनिंग इस प्राधिकरण को दिए गए अधिदेश से परे नहीं है।

- (ख). संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में यह निर्धारित किया गया है कि भूमि उपयोग योजना के संशोधन के लिए किसी भी प्रस्ताव को बोर्ड द्वारा विभिन्न हितधारकों से प्राप्त आपत्तियों और सुझावों पर विचार करने के पश्चात तय किया जाएगा। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों, 2014 के संदर्भ में उपयोगकर्ताओं में से एक डेल्टा इन्फ्रालोजिस्टिक ने कहा है कि पोर्ट ने भूमि उपयोग योजना में बदलाव पर हितधारकों से सलाह नहीं ली है। हमारे द्वारा उठाए गए इस मामले से जुड़े एक प्रश्न पर, एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि एक क्षेत्र से दूसरे क्षेत्र में क्षेत्र का विभाजन और स्थानांतरण दूसरे वर्ष के दौरान अनुमोदित मूल भूमि उपयोग योजना के अंतर्गत हैं और यह पुष्टि की है कि व्यवस्था में संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 8 के अनुपालन में है।
- (v). एनएमपीटी का मूल प्रस्ताव भूमि आबंटन समिति (एलएसी) की सिफारिश के साथ दायर किया गया था जो कि सरकार द्वारा अनुमोदित मूल्यांकक की अंतिम रिपोर्ट और उसके न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर था। प्रस्तावित प्रस्ताव में एनएमपीटी ने, एलएसी की सिफारिश और न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, प्रस्तावित भूमि के लिए संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार पैरा 13 (क) में वर्णित भूमि के उच्चतम मूल्य को अपनाने वाले सरकारी अनुमोदित भूमि मूल्यांकक द्वारा पट्टा पर किराये के प्रस्ताव का प्रस्ताव किया था। भू-नीति दिशानिर्देश 2014 में उल्लेखित पहली चार विधियों के तहत 2013-14, 2014-15 और 2015-16 के लिए भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य निकालने हेतु, प्रत्येक वर्ष के लिए प्रत्येक क्षेत्र के लिए सबसे अधिक, भूमि मूल्य माना जाता है। तीन वर्षों के मूल्यांकन में, प्रत्येक क्षेत्र के मूल्य के रूप में उच्चतम मूल्य को अपनाया जाता है और उस पर 6% पर पट्टा किराया बनता है। पत्तन द्वारा पट्टा किराया में संशोधन की मांग 20 फरवरी 2017 से पांच साल की वैधता अवधि के साथ 19 फरवरी 2022 तक 2% पीए की वार्षिक वृद्धि के साथ की गई है। 19 फरवरी 2017 को पट्टा किराया और एनएमपीटी द्वारा अपने मूल प्रस्ताव में 20 फरवरी 2017 से 2% प्रतिशत वृद्धि के साथ प्रस्तावित पट्टा किराया वार्षिक वृद्धि के अध्याधीन नीचे सारणीबद्ध है:

(दर : ₹/वर्गमीटर/माह)

स्थान	खुले स्थान के लिए			पेड़ क्षेत्र के लिए			आवृत स्थान के लिए		
	20.05.2014 के आदेश में 20-2-2012 से प्रभावी एवं, अनुमोदित तथा 19-02-17 को संवर्धित पट्टाकिराया	20-2-2017 से प्रस्तावित पट्टा किराया	% वृद्धि	20.05.2014 के आदेश में 20-2-2012 से प्रभावी एवं, अनुमोदित तथा 19-02-17 को संवर्धित पट्टाकिराया	20-2-2017 से प्रस्तावित पट्टा किराया	% वृद्धि	20.05.2014 के आदेश में 20-2-2012 से प्रभावी एवं, अनुमोदित तथा 19-02-17 को संवर्धित पट्टाकिराया	20-2-2017 से प्रस्तावित पट्टा किराया	% वृद्धि
पेनमबूर	20.80	49.67	138.85%	37.38	76.62	104.97%	72.9133	134.35	84.26%
मार्शलिंग प्रांगण	21.20	49.54	133.71%	37.95	76.37	101.24%	73.8435	133.86	81.28%
व्यावसायिक प्रांगण	27.35	81.32	197.34%	46.41	117.31	152.77%	87.25	194.41	122.83%
तृणोत्पादक	19.59	49.67	153.55%	34.41	47.06	36.76%	66.1615	85.70	29.53%
कुड्डू	12.04	53.13	341.42%	26.94	90.93	237.52%	58.869	171.92	192.04%
पेनमबूर	12.70	40.03	215.08%	26.05	66.28	154.48%	54.6256	122.53	124.31%

श्री गणेश शिपिंग एजेंसी (जीएसए) ने यह बताया है कि एनएमपीटी में प्रहस्तिर किए जाना वाला सामान्य कार्गो कुल कार्गो का 5% से 7% है और शेष कार्गो पाइपलाइन द्वारा नियंत्रित किया जाता है। जीएसए ने कहा है कि कर्नाटक का सामान्य माल का 90% कांडला, टूटीकोरिन, चेन्नई पत्तन और पत्तन पर उच्च दर के कारण कृष्णपट्टणम जैसी अन्य पड़ोसी निजी बंदरगाहों के माध्यम से जाता है। पत्तन पर अत्यधिक दरों के कारण उपयोगकर्ता इस पोर्ट पर आने में दिलचस्पी नहीं रखते। पत्तन का उद्देश्य सामान्य कार्गो को आकर्षित करने के लिए इस पत्तन से निर्यात और आयात में सुधार, होना चाहिए। पट्टे पर किराया में 100% से 200% तक भारी वृद्धि नहीं हो सकती। जीएसए के अलावा, अन्य प्रयोक्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों / पट्टेदारों ने भी मूल प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया में भारी वृद्धि का विरोध किया है। उपयोगकर्ताओं / उपयोगकर्ता संगठनों / पट्टेदारों की मुख्य चिंता यह थी कि पट्टा किराए पर पत्तन द्वारा प्रस्तावित तेजी से वृद्धि से सामान्य कार्गो दूसरे पड़ोसी पत्तनों की ओर उन्मुख हो जायेगा और जबकि पत्तन का उद्देश्य पत्तन में कार्गो को आकर्षित करना, होना चाहिए। उन्होंने प्रस्तावित किया कि एनएमपीटी, एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित ₹.24.83 / वर्ग मीटर / माह लागू करने पर विचार कर सकता है, जो एक्जिम कार्गो के भंडारण के लिए सभी क्षेत्रों के लिए पेनबूर क्षेत्र और कस्टम बाउंड क्षेत्र में एक्जिम कार्गो के भंडारण के लिए प्रस्तावित है और पोर्ट पत्तन द्वारा प्रस्तावित भारी वृद्धि के मुकाबले सभी क्षेत्रों में 17.06% वृद्धि पर विचार कर सकता है। उन्होंने यह भी अनुरोध किया है कि पट्टा किराया के बारे में पूर्वव्यापी प्रभाव के बजाय भावी प्रभाव के संशोधन पर विचार करें।

इसलिए, एनएमपीटी को, 21 जुलाई 2017 के हमारे पत्र के माध्यम से व्यावसायिकों के साथ चर्चा करने और प्रयोक्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों/कर्मियों की चिंताओं के प्रकाश में प्रस्ताव को फिर से जांचने और संशोधित प्रस्ताव दर्ज करने के लिए अनुरोध किया था। इस पृष्ठभूमि में, एनएमपीटी ने 15 सितंबर 2017 के पत्र के माध्यम से कहा है कि 22 अगस्त 2017 को व्यापारियों के साथ उनकी चिंता पर चर्चा करने के लिए बैठक हुई थी। एनएमपीटी ने व्यापारियों के साथ बैठक की अगली कड़ी के रूप में, 9 अक्टूबर 2017 को एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड अनुमोदन के बाद 16 अक्टूबर 2017 के पत्र के माध्यम से अपना संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया है। संशोधित प्रस्ताव में, पत्तन द्वारा प्रस्तावित "पेनमबूर स्थान" (एक्जिम कार्गो के भंडारण के लिए प्रस्तावित पट्टे के किराए के अलावा) पत्तन के लिए प्रस्तावित किराया खुले, पेड़ क्षेत्र और कवर क्षेत्र के लिए 40%

तक कम कर दिया गया है। पत्तन ने पूर्व में प्रस्तावित कस्टम बाउंड एरिया के पेव्ड और आच्छादित क्षेत्र के लिए 40% तक खुला किराया भी घटा दिया है, खुला क्षेत्र, पक्का और कवर स्थान के लिए मार्शलिंग यार्ड को 40% तक बढ़ा दिया है। अन्य क्षेत्रों के लिए पट्टे का किराया अपने मूल प्रस्ताव के अनुसार प्रस्तावित किया गया है। भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के तहत एनएमपीटी के दिनांक 16 अक्टूबर 2017 के पिछले संशोधित प्रस्ताव के साथ पठित मूल प्रस्ताव एवं एनएमपीटी के कथन और अंतिम प्रक्रिया के दौरान हमारे मांगी गई द्वारा अतिरिक्त जानकारी / स्पष्टीकरण के संबंध में एनएमपीटी द्वारा 30 नवम्बर 2017 की ईमेल के माध्यम से प्रस्तुत किये गये अंतिम संशोधित प्रस्ताव पर इस विश्लेषण में विचार किया गया है।

- (vi). (क) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014, में स्पष्ट रूप से बाजार मूल्य निर्धारित करने और पत्तन भूमि के मूल्यों के नवीनतम दरमान के लिए प्रक्रिया और पद्धति को निर्धारित किया गया है।

- (ख) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 11.2 (ड) के अनुसार, पोर्ट आबंटन समिति (एलएसी) का गठन पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा किया जाएगा जिसमें पोर्ट के उपाध्यक्ष और वित्त, एस्टेट और आवागमन विभाग के प्रमुख होंगे।

पोर्ट ने एनएमपीटी के उपाध्यक्ष की अध्यक्षता में एलएसी का गठन किया है जिसमें अध्यक्ष, एनएमपीटी और अन्य सदस्य यातायात प्रबंधक, वित्तीय सलाहकार और मुख्य लेखा अधिकारी, उप मुख्य अभियंता (सिविल) और एनएमपीटी के अन्य अधिकारी शामिल हैं। इस प्रकार, एनएमपीटी ने संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार एलएसी के गठन की शर्त का अनुपालन किया है।

- (ग) 2014 की संशोधित भूमि नीति के दिशानिर्देशों के खंड 13 (क) के अनुसार, एलएसी भूमि के बाजार मूल्य को पांच कारकों के आधार पर निर्धारित करेगी जैसे (i) राज्य सरकार का रेडी रेकनर मूल्य यदि समान वर्गीकरण/गतिविधियों के लिए उपलब्ध है (ii) पोर्ट के आसपास के क्षेत्र में पिछले तीन वर्षों में दर्ज वास्तविक वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर (पोर्ट के आसपास का क्षेत्रीय परिसर संबंधित पोर्ट ट्रस्ट बोर्डों द्वारा तय किया जाना है), पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित की जाने वाली वार्षिक समुचित वार्षिक वृद्धि दर सहित (iii) पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड द्वारा अनुमोदित वार्षिक वृद्धि दर के आधार पर अपडेट किए गए इसी तरह के लेनदेन के लिए पोर्ट लैंड के उच्चतम निविदा-सह-नीलामी दर, (iv) एक स्वीकृत वैल्यूअर द्वारा अनुमोदित दर और (v) किसी भी पोर्ट के द्वारा पहचाने जाने वाले अन्य प्रासंगिक कारक। यदि एलएसी उच्चतम कारक का चयन नहीं कर रहा है, तो दिशानिर्देशों में उल्लेखित कारणों का लिखित रूप में दर्ज होना आवश्यक है।

2014 के संशोधित भूमि नीति दिशा-निर्देशों के खंड 13 (क) और (ख) के साथ 13 खंड (ग) के अनुसार, पत्तन, एलएसी द्वारा अनुशंसित भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर नवीनतम एसओआर के निर्धारण के लिए इस प्राधिकरण को एक प्रस्ताव प्रस्तुत करेगा। जो कि सामान्य रूप से भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में पैरा 13 (क) में संशोधित निर्धारित भूमि के बाजार मूल्य से संबद्ध पांच कारकों में से उच्चतम को ध्यान में रखेगी। वार्षिक पट्टा किराया किसी भी अवस्था में पोर्ट ट्रस्ट द्वारा सिफारिश किए गए नवीनतम बाजार मूल्य के 6% से कम नहीं होना चाहिए। इसके अलावा, पोर्ट ट्रस्ट बोर्ड वार्षिक वृद्धि की दर तय करेगा जो कि 2% से कम नहीं होगी।

- (घ) संशोधित एलपीजी, 2014 में निर्धारित विभिन्न पद्धतियों के तहत भूमि के मूल्यांकन के आधार पर प्रस्तावित लीज किराया निकालने के लिए पत्तन ने एक सरकारी अनुमोदित मूल्यांकक नियुक्त किया हुआ है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित पांच कारकों से जमीन के बाजार मूल्य के आकलन के लिए अनुमोदित मूल्यांकक ने पहले चार कारकों के आधार पर (i) राज्य सरकार के रेडी रेकनर (ii) पिछले तीन वर्षों में पंजीकृत वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर (iii) पोर्ट ज़मीन की सबसे ज्यादा निविदा-सह-नीलामी दर। अनुमोदित मूल्यांकन पद्धति के तहत भूमि के बाजार मूल्य निर्धारण की चौथी विधि के तहत, अनुमोदित मूल्यांकक ने आयकर नियम विधि के तहत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया है। पांचवां कारक अर्थात् जैसे कोई भी अन्य प्रासंगिक कारक। एलएसी ने किसी भी अन्य प्रासंगिक कारक के तहत भूमि का मूल्यांकन नहीं पाया है।

- (ड) भूमि का मूल्य निम्न पद्धतियों के आधार पर आकलित किया गया है :

- (i) क्षेत्र में जमीन के मूल्यों के लिए राज्य सरकार का रेडीरेकनर:

पत्तन ने पत्तन की भूमि और पत्तन के निकटवर्ती भूमि के लिए वर्ष 2013-14 से 2015-16 के प्रत्येक वर्ष के लिए कर्नाटक राज्य सरकार के तैयार रेकनर दरों पर विचार किया है। मंगलोर सिटी कारपोरेशन से संबंधित अचल संपदा की मूल्य दर पर विचार किया गया है।

- (ii) पत्तन के आस-पास में पिछले तीन वर्षों में दर्ज वास्तविक प्रासंगिक लेनदेन की उच्चतम दर:

इस विकल्प के तहत, भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट, में उपनिबंधक कार्यालय, मंगलोर के साथ पंजीकृत वास्तविक बिक्री विक्रय के आधार पर 2013-14 से 2015- 2016 के प्रत्येक वर्ष से संबंधित संबंधित पोर्ट क्षेत्रों और आसपास के अन्य गांवों को कवर करने के आधार पर भूमि का मूल्य होता है।

- (iii) पत्तन भूमि की सबसे अधिक स्वीकृत निविदा सह नीलामी दर:



इस विकल्प के तहत, भूमि मूल्यांकन रिपोर्ट में पोर्ट द्वारा समान लेनदेन के लिए पत्तन भूमि की नवीनतम निविदा-सह-कार्रवाई दर के आधार पर प्रस्तुत सूचना के आधार पर भूमि का मूल्य दिया गया है। अनुमोदित मूल्यांकक ने 2013-14 के लिए भूमि मूल्यांकन पर विचार किया है और अगले वर्ष 2014-15 और 2015-16 के लिए भूमि मूल्यांकन निकालने के लिए आधार वर्ष 2013-14 के भूमि मूल्य को 2% बढ़ाया है।

(iv) एक अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा परिकलित दर:

अनुमोदित मूल्यांकक ने भूमि का उचित बाजार मूल्य गणित करने के लिए आयकर नियम 2009 का उपयोग किया है। इस विधि के तहत भूमि के मूल्य निर्धारण के लिए अनुमोदित मूल्यांकक ने कहा है कि भूमि मूल्य को तुलनीय बिक्री आवृत्ति से निर्धारित किया जाना चाहिए, जिसे पहचानना और समायोजन / प्रभाव के कारकों को लागू किया जाना अपेक्षित होता है।

अनुमोदित मूल्यांकक ने इस विधि के तहत भूमि के मूल्य का आकलन करने के लिए समायोजन के निम्नलिखित कारकों पर विचार किया है:

क. स्थान और स्थिति

ख. समय अंतराल

ग. आकृति

घ. आकार

अनुमोदित मूल्यांकक ने कहा है कि आयकर नियम 2009 के अनुसार वास्तविक भूमि लेन-देन मूल्य को 1.1 से 1.3 गुणा तक के कारक के साथ गुणा किया जाना चाहिए ताकि भूमि का उचित बाजार मूल्य निकाला जा सके। उनका मानना है कि यदि बिक्री उदाहरणों की संख्या अधिमानतः तीन या अधिक है, अतः औसत दर को अपनाया जाना चाहिए। तदनुसार, इस पद्धति के तहत भूमि के मूल्यांकन के लिए, अनुमोदित मूल्यांकक ने पत्तन क्षेत्र में पंजीकृत वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर पर विचार किया है और आयकर नियम के अनुसार भूमि वैल्यूएशन पर आने के लिए कारक 1.2 से गुणा किया है।

(vii) (क) अनुमोदित मूल्यांकक ने 2013-14 से 2014-15 तक प्रत्येक वर्ष के लिए उपरोक्त चार विधियों के तहत भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया है और प्रत्येक जोन के लिए तीन वर्षों में भूमि के उच्चतम मूल्य की सिफारिश की है। एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा प्रदत्त भूमि का बाजार-मूल्यांकन माना है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 और एलएसी द्वारा सिफारिश किए गए भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य के तहत वर्णित विभिन्न कारकों के आधार पर एलएसी द्वारा माने जाने वाले भूमि के बाजार मूल्य की तुलनात्मक स्थिति नीचे सारणीबद्ध है:

(i) वित्तीय वर्ष 2013-2014 के लिए:

(मूल्य : रुपया में - लाख प्रति एकड़)										
क्रमांक	क्षेत्र	पत्तन का क्षेत्र /ग्राम	सरकार का रेडी रेकनर		पत्तन के परिसर में वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर		उच्चतम निविदा सह निलामी के अनुसार भूमि का मूल्य	आयकर नियमों के अनुसार भूमि दर		संस्तुत उच्चतम मूल्य
			वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम		वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	
1	2	3	4	5	6	7	8	9=6*1.2	10	11
1.	पेनमबूर	पेनमबूर कालोनी	270	270	90	335	338	108	402	402
		कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र में	225		90			108		
		बेकमपेडी	270		335			402		
2.	मार्शलिंग प्रांगण	कुलाई	293	293	325	325	241	390	390	390
		बेकमपेडी मीनाकालिया रोड	135		90			108		
3.	व्यावसायिक प्रांगण	एनएच 66 के साथ साथ पेनमबूर	270	315	90	225	298	108	270	315
		पाडूकोडी	315		225			270		
4.	तण्णीरवावी	तण्णीरवावी	225	225	-	-	-	-	-	225
5.	कुडुपू	कुडुपू	270	270	347	347	-	416.4	416	416
		पडुवू	-		325			390		
6.	बौडेल	मुदुपुडुडे	135	263	90	270	-	108	324	324
		पाडूकोडी	117		270			324		
		पचनाडी	180		75			90		
		मराकाडा	225		200			240		
		थिरुवेल	263		90			108		

## (ii). वित्तीय वर्ष 2014-15 के लिए :

(मूल्य : रुपयों में - लाख प्रति एकड़)										
क्रमांक	क्षेत्र	पत्तन का क्षेत्र /ग्राम	सरकार का रेडी रेकनर		पत्तन के परिसर में वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर		उच्चतम निविदा सह निलामी के अनुसार भूमि का मूल्य	आयकर नियमों के अनुसार भूमि दर		संस्तुत उच्चतम मूल्य
			वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम		वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	पेनमबूर	पेनमबूर कालोनी	218	273	190	260	345	228	312	345
		कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र में	218		190			228		
		बेकमपेडी	273		260			312		
2.	मार्शलिंग प्रांगण	कुलाई	297	297	334	334	246	401	401	401
		बेकमपेडी मीनाकालिया रोड	218					-		
3.	व्यावसायिक प्रांगण	एनएच 66 के साथ साथ पेनमबूर	218	297	190	190	304	228	228	304
		पाडूकोडी	297		114			137		
4.	तण्णीरवावी	तण्णीरवावी	187	187	-	-	-	-	-	187
5.	कुडुपू	कुडुपू	267	267	130	321	-	156	385	385
		पडवू	225		321			385		
6.	बोडेल	मुदुशुडडे	124	248	69	267	-	83	320	320
		पाडूशेडी	99		107			128		
		पचनाडी	138		250			300		
		मराकाडा	223		267			320		
		थिरुवेल	248		132			158		

## (iii). वित्तीय वर्ष 2015-16 के:

(मूल्य : रुपयों में - लाख प्रति एकड़)										
क्रमांक	क्षेत्र	पत्तन का क्षेत्र /ग्राम	सरकार का रेडी रेकनर		पत्तन के परिसर में वास्तविक लेनदेन की उच्चतम दर		उच्चतम निविदा सह निलामी के अनुसार भूमि का मूल्य	आयकर नियमों के अनुसार भूमि दर		संस्तुत उच्चतम मूल्य
			वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम		वैयक्तिक उच्चतम	उच्चतम	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	पेनमबूर	पेनमबूर कालोनी	250	340	200	216	352	240	259	352
		कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र में	250		200			240		
		बेकमपेडी	340		216			259		
2.	मार्शलिंग प्रांगण	कुलाई	348	348	150	200	251	180	240	348
		बेकमपेडी मीनाकालिया रोड	165		200			240		
3.	व्यावसायिक प्रांगण	एनएच 66 के साथ साथ पेनमबूर	250	388	200	225	310	240	270	388
		पाडूकोडी	388		225			270		
4.	तण्णीरवावी	तण्णीरवावी	235	235	85	85	-	102	-	235
5.	कुडुपू	कुडुपू	335	335	358	358	-	430	430	430
		पडवू	-		320			384		
6.	बोडेल	मुदुशुडडे	146	312	200	200	-	240	240	312
		पाडूशेडी	113		88			106		
		पचनाडी	174		200			240		
		मराकाडा	292		174			209		
		थिरुवेल	312		145			174		

(ख) प्रत्येक तीन वर्षों के लिए भूमि के अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा परिकलित उच्चतम बाजार मूल्य भूमि आंबंटन समिति द्वारा विचारित और भूमि के उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर भूमि आंबंटन समिति द्वारा संस्तुति का सारांश नीचे दिया जाता है :

क्रमांक.	क्षेत्र	मूल्य लाख रु. प्रति एकड़	भूमि का संस्तुत
----------	---------	--------------------------	-----------------

		2013-14	2014-15	2015-16	उच्चतम बाजार मूल्य
1.	पेनमबूर	402	345	352	402
2.	मार्शलिंग प्रांगण	390	401	348	401
3.	व्यावसायिक प्रांगण	315	304	388	388
4.	तण्णीरबावी	225	187	235	235
5.	कुडुपू	416	385	430	430
6.	बॉडेल	324	320	312	324

(viii). (क). इस प्रकार भूमि आबंटन समिति ने छः ज़ोनों के लिए अनुमोदित मूल्यांकक द्वारा गणित उच्चतम भूमि मूल्यांकन की सिफारिश की तथा वाणिज्यिक प्रांगण के सिवाय, बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से लीज़ किराया का आकलन किया। वाणिज्यिक प्रांगण के लिए लीज़ किराया भूमि के लिए परिकलित उच्चतम बाजार मूल्य के आधार पर निकाला गया। उपर्युक्त तालिका के अनुसार अनुमोदित मूल्य द्वारा जो रु. 47.94 प्रति वर्गमीटर प्रति माह (अर्थात रु. 388लाख  $\times 1,00,000/4046.86 \times 6\% \times 12$  माह ) बनता है। तथापि, भूमि आबंटन समिति ने भूमि के लिए उच्चतम निविदा दर के आधार रु.81.32 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह की दर से मै. अंबुजा सीमेंट लिमिटेड को लीज़ पर दे दिया गया , 21 अगस्त 2017 तक वैध था ।

(ख). खुले स्थान के लिए एलएसी द्वारा विचारित भूमि का मूल्यांकन और एलएसी द्वारा भूमि के बाजार मूल्य के 6 प्रतिशत की दर से संस्तुत पट्टा किराया नीचे तालिका में दिया गया है :

क्रमांक .	स्थान	भूमि का मूल्य				प्रस्तावित पट्टा किराया (रु./वर्गमीटर/ माह)
		लाखों में /एकड़	रुपये / एकड़	भूमि का मूल्य रु. / वर्ग मीटर	भूमि मूल्य का 6%	
क	ख	ग	घ = ग $\times 100000$	ङ = घ/4046.86	च = ङ का 6%	छ = च/12
1.	पेनमबूर	402	4,02,00,000	9933.63	596.02	49.67
2.	मार्शलिंग प्रांगण	401	4,01,00,000	9908.92	594.54	49.54
3.	व्यावसायिक प्रांगण	उच्चतम निविदा दर रु. 81.32 के आधार पर				81.32
4.	तण्णीरबावी	235	2,35,00,000	5806.97	348.42	29.03
5.	कुडुपू	430	4,30,00,000	10625.52	637.53	53.13
6.	बॉडेल	324	3,24,00,000	8006.21	480.37	40.03

(ग). खुले इलाके के अलावा, एलएसी ने खुले क्षेत्र के पट्टा किराए के आधार पर पक्के और ढके हुए स्थान के लिए पट्टा किराये की सिफारिश की। पक्के क्षेत्र और कवर्ड क्षेत्र जैसी संरचनाओं के लिए संशोधित भू-नीति दिशानिर्देशों में कोई विशिष्ट पद्धति निर्धारित नहीं है।

पत्तन ने पिछले संशोधन में एनएमपीटी द्वारा अपनाई गई पद्धति का अनुकरण करते हुए पेव्ड और कवर क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया आकलित किया है, जिसे इस प्राधिकरण द्वारा मई 2014 के आदेश में अनुमोदित किया गया। एनएमपीटी द्वारा पेव्ड क्षेत्र और कवर क्षेत्र के लिए पट्टा किराया निकालने के लिए प्रस्तुत विस्तृत परिकलन से, यह देखा गया है कि एनएमपीटी ने आने वाले संबंधित क्षेत्रों के लिए भूमि के घटक के तौर पर खुले क्षेत्र के लिए किराए पर विचार किया है। फिर 19 फरवरी 2017 को संरचना के किराये घटक पर पहुंचने के लिए, संरचनाओं के लिए माना जाने वाला किराया अर्थात पक्का या कवर्ड क्षेत्र, जैसा भी मामला हो, पिछले टैरिफ आदेश में अनुमोदित किराये को 2% बढ़ाया गया था। उस समय पर भूमि का लीज किराया में एनएमपीटी ने 45% वृद्धि की। इस प्रकार एनएमपीटी द्वारा पेव्ड क्षेत्र और कवर्ड क्षेत्र के लिए पट्टा किराया, खुले इलाके की भूमि के लिए आकलित पट्टा किराया और प्रत्येक जोन के लिए ऊपर बताई गई संरचनाओं के किराये को जोड़ कर गणित किया गया जैसा कि ऊपर प्रत्येक जोन में बताया गया है।

इस संबंध में, यह यहां बताया गया है कि पोर्ट लैंड के पट्टा किराए के पिछले संशोधन के दौरान, एनएमपीटी ने खुले क्षेत्र के पट्टे पर किराया में 40% वृद्धि माना था ताकि संरचनाओं यानी पेव्ड और आच्छादित क्षेत्र का पट्टा किराया गणित किया जा सके। इसके विपरीत, वर्तमान प्रस्ताव में एनएमपीटी ने खुले क्षेत्र के पट्टा किराया में यह उल्लेख करते हुए प्रतिशत वृद्धि का 45% लागू किया है कि यह विकास लागत में 2% वार्षिक वृद्धि के आधार पर 40% के आधार मान पर आधारित है। 40% पर 2% वार्षिक वृद्धि लागू करने से 43.29% ( $40\% \times 1.02 \times 1.02 \times 1.02 \times$

1.02) परिकलित होता है। इसलिए, एनएमपीटी को इस बिंदु की जांच करने के लिए अनुरोध किया गया था। एनएमपीटी को यह भी पुष्टि करने के लिए अनुरोध किया गया था कि एनएमपीटी द्वारा 40% पर 2% वृद्धि करने और संरचनाओं के लिए इसे बढ़ाकर 45% करने के लिए एनएमपीटी द्वारा अपनाया गया दृष्टिकोण के कारण कोई दोहराव नहीं है।

एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि पिछले संशोधन के दौरान, कवर्ड और खुले इलाके का पट्टा किराया निकालने के लिए, इन संरचनाओं के लिए तत्कालीन पट्टा किराया घटक को आधार के रूप में लिया गया था और संरचनाओं के लीज किराया घटक निकालने के लिए खुले इलाके के पट्टा किराया में प्रतिशत में 40% वृद्धि पर विचार किया था। वर्तमान प्रस्ताव में, पोर्ट ने स्पष्ट किया है कि उसने जमीन पर खुले क्षेत्र के किराए में 45% प्रतिशत वृद्धि लागू की है, जो कि विकास दर के 2% वृद्धि के आधार पर 40% के आधार प्रतिशत पर आधारित है, जो कि 43.2 9% बनती है, लेकिन यह 45% के निकटवर्ती अर्धशून्यांतक (राउंडिड आफ) है। पत्तन ने पुष्टि की है कि कवर क्षेत्र और पक्का क्षेत्र के लिए पट्टे पर किराया निकालने के लिए इसके द्वारा कोई भी दोहराव नहीं है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण पर भरोसा करते हुए और यह स्वीकार करते हुए कि एनएमपीटी द्वारा अपनाये जाने वाला दृष्टिकोण एलएसी द्वारा अनुशंसित है और इसे एनएमपीटी बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है और पिछले संशोधन में पट्टा किराए को निकालने के लिए अपनाये गये दृष्टिकोण पर आधारित है। प्राधिकरण द्वारा मौजूदा कार्रवाई के दौरान साथ-साथ पक्का क्षेत्र और कवर क्षेत्र के लिए एनएमपीटी द्वारा अपनाए गये दृष्टिकोण अपनाने का भी इच्छुक है।

प्रासंगिक है कि एमओपीटी ने अपने प्रस्तावों में संरचनाओं के लिए पट्टा किराया तय करने के लिए प्रस्ताव को संरचनाओं के लिए अनुमोदित मूल्यांकक के माध्यम से किए गए मूल्यांकन को इमारत के निर्माण की लागत पर विचार किया और विभिन्न कारकों के लिए उचित रूप से इसे छूट दी। एमओपीटी संरचनाओं के लिए पट्टा किराया, इस प्राधिकरण द्वारा 27 फरवरी 2016 के आदेश सं. टीएएमपी /32/2015-एमओपीटी के द्वारा अनुमोदित किया गया था। इसलिए, एनएमपीटी, अगले संशोधन के दौरान खुले क्षेत्र के लिए पट्टा किराया में प्रतिशत वृद्धि से संबद्ध दरें निकालने की अपेक्षा अनुमोदित मूल्यांकक को नियुक्त करके और भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित विस्तृत पद्धति का पालन करते हुए एनएमपीटी के स्वामित्व और निर्मित संरचनाओं के मूल्यांकन करा सकता है। ।

(घ) जैसा कि पहले बताया गया है, एनएमपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टी ने एलएसी की सिफारिशों के आधार पर पट्टे पर किराए के संशोधन के प्रस्ताव का अनुमोदन करते हुए, पेनमबूर ज़ोन को 3 खंडों में बांटा है, अर्थात् केआईओसीएल क्षेत्र सहित कस्टम बाउंड क्षेत्र, केआईओसीएल जंक्शन से कस्टम बाउंड क्षेत्र के बाहर आईओसी टर्मिनल और पेनमबूर ज़ोन के रूप में शेष क्षेत्र है। केआईओसीएल क्षेत्र सहित नए कस्टम बाउंड एरिया के लिए एनएमपीटी के बोर्ड ऑफ न्यासी ने पोर्टों के अनुसार एक्जिम कार्गो के भंडारण के लिए खुले क्षेत्र के लिए रु.24.83/वर्ग मीटर/माह का पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क का प्रस्ताव किया है।

(ङ) केआईओसीएल जंक्शन से कस्टम बाउंड क्षेत्र के बाहर आईओसीएल टर्मिनल के क्षेत्र में के संबंध में, एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने इसे तण्णीरबावी के तहत शामिल किया है और उसने रु.49.67/वर्ग मीटर की दर से पट्टा किराया का अनुमोदन किया है जैसा कि पेनमबूर के लिए मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित है। पेनमबूर के लिए भूमि का बाजार मूल्य रु.402 लाख प्रति एकड़ है जबकि, तण्णीरबावी के लिए आकलित भूमि का बाजार मूल्य रु.235 लाख प्रति एकड़ है। एक विशिष्ट स्पष्टीकरण के लिए उपरोक्त स्थिति का हवाला देते हुए पूछा गया है कि क्या पेनमबूर का तण्णीरबावी क्षेत्र का पट्टा किराया प्रस्तावित पत्तन का प्रस्ताव, अवस्थिति, सुविधाओं, विकास, वाणिज्यिक उपयोगिता और निकटता के मामले में तण्णीरबावी की भूमि के बाजार मूल्य का प्रतिनिधित्व करता है, एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि पेनमबूर में प्रस्तावित रु.402 लाख/एकड़ पर भूमि का बाजार मूल्य इसके बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर तण्णीरबावी ज़ोन के लिए लागू किया जाना प्रस्तावित है।

यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि एनएमपीटी द्वारा इस प्राधिकरण को तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए 04 मई 2017 के मूल प्रस्ताव में लीज किराया खुले स्थान के लिए रु. 49.67 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह, (रु. 76.62 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पेव्ड स्थान के लिए और रु. 134.35 प्रति वर्गमीटर कवर्ड क्षेत्र के लिए) एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर प्रस्तावित है। एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने मौजूदा पेनमबूर क्षेत्र के लिए तीन अुकड़ों में (क) कस्टम प्रति क्षेत्र के लिए (केआईओसीएल क्षेत्र) (ख) केआईओसीएल जंक्शन से कस्टम बाउंड क्षेत्र के बाहर आईओसी टर्मिनल तक तथा (ग) तथा शेष क्षेत्र को पेनमबूर क्षेत्र के रूप में विभाजित करने का अनुमोदन किया है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित इस रीज़ोनिंग में तण्णीरबावी क्षेत्र के भाग के रूप में केआईओसीएल जंक्शन से पेनमबूर से कस्टम बाउंड क्षेत्र के बाहर आईओसी टर्मिनल तक का क्षेत्र शामिल है। एनएमपीटी ने पुष्टि की है कि प्रस्तावित रीज़ोनिंग पत्तन की भूमि उपयोगयोजना के अनुसार और संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड के अनुपालन में है। एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने उपसमिति की सिफारिश पर चर्चा की है और संशोधित तण्णीरबावी क्षेत्र हेतु पेनमबूर क्षेत्र के लिए रु. 49:67 प्रतिवर्ग मीटर प्रतिमाह खुले स्थान के लिए, रु. 76.62 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पेव्ड स्थान के लिए और रु. 134.35 प्रति वर्गमीटर कवर्ड क्षेत्र के लिए, की दर के प्रस्ताव का अनुमोदन बोर्ड की 27 मार्च 2017 को आयोजित बैठक में, मूल प्रस्ताव में किया है जिसके आधार पर पत्तन ने मई 2017 का अपना मूल प्रस्ताव प्रस्तुत किया है ।

उपयोगकर्ता /उपयोगकर्ता एसोसिएशन जैसे श्री गणेश शिपींग एजेंसी, न्यू मेंगलोर पोर्ट स्टीवेजोर्स एसोसिएशन की सलाह कि पट्टा किराया में पत्तन द्वारा प्रस्तावित तेजी से वृद्धि के कारण सामान्य कार्गो अन्य पड़ोसी बंदरगाहों की ओर रुख कर जाएगा और यह कि पत्तन का उद्देश्य कार्गो के लिए आकर्षण होना चाहिए, पत्तन ने पोर्ट से अनुरोध किया है कि एनएमपीटी द्वारा पेनमबूर क्षेत्र में एक्जिम कार्गो के भंडारण के लिए सभी क्षेत्रों के लिए और कस्टम बाउंड क्षेत्र पर एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित रु.24.83/वर्ग मीटर/माह की दर से विचार किया जाए। उन्होंने एनएमपीटी से अनुरोध किया है कि सभी क्षेत्रों के लिए पेनमबूर क्षेत्र में कस्टम बाउंड ज़ोन के लिए प्रस्तावित पट्टा किराया में 17.06% की बढ़ोतरी के अनुसार किया जाए, क्योंकि पोर्ट द्वारा प्रस्तावित भारी वृद्धि के मुकाबले एमसीएचएए, इफको, एएनएमपीएस, आईपीएल, केबीएल और एनएमपीसीएफए ने भी पोर्ट के लिए इसी तरह का अनुरोध किया है।

एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित नियमों और शर्तों के अनुसार पट्टे का किराया तय किया जाना है। एनएमपीटी ने कहा है कि अनुमोदित मूल्यांकक, जो अपने विषय में विशेषज्ञ है, ने भूमि मूल्यांकन को प्रभावित करने वाले विभिन्न महत्वपूर्ण कारकों पर विचार करने के बाद प्रत्येक क्षेत्र के लिए भूमि के बाजार मूल्य का आकलन किया है। क्षेत्र एलएसी ने अनुमोदित मूल्यांकक की रिपोर्ट देखने के बाद भूमि मूल्यांकन की सिफारिश की है जिसका बोर्ड ने भी अनुमोदन किया है।

हालांकि, अधिकांश उपयोगकर्ता / उपयोगकर्ता संगठनों द्वारा उठाई गई आपत्तियाँ और संयुक्त सुनवाई में हमारे द्वारा दी गई सलाह को ध्यान में रखते हुए, एनएमपीटी ने व्यापार के साथ एक संयुक्त बैठक की, जहाँ उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठनों ने फिर से अपनी चिंता व्यक्त की और आपत्ति उठाई। पत्तन द्वारा प्रस्तावित तेजी से वृद्धि पर अन्य हितों का प्रतिनिधित्व करने वाले न्यासी ने कहा कि एक्जिम कार्गो के लिए व्यावसायिक दर लगाने पर कार्गो का संचालन करने से नुकसान हो सकता है, जिसके परिणामस्वरूप कार्गो के स्थानांतरण, पत्तन तक पहुंच और आय में नुकसान हो सकता है और इसलिए एक्जिम कार्गो के लिए पट्टा किराया में कमी का अनुरोध किया जाता है। एक्जिम कार्गो के लिए पट्टे पर किराया में रियायत के लिए अनुरोध करने वाले व्यापार द्वारा प्रस्तुत विभिन्न प्रतिनिधियों के मद्देनजर एक्जिम कार्गो भंडारण के सभी क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया में कमी करने का अनुरोध करते हुए, एनएमपीटी बोर्ड ने न्यासियों की एक उप-समिति का गठन किया था और उप-समिति ने अपनी रिपोर्ट प्रस्तुत की है।

एनएमपीटी ने यथानिर्देश एनएमपीटी के वरिष्ठ अधिकारियों से मिलकर एक समिति गठित की जिसका गठन उप-समिति की रिपोर्ट का अध्ययन करने और अपनी सिफारिशें देने के लिए किया गया। 9 अक्टूबर 2017 को आयोजित न्यासी बोर्ड की बैठक में एनएमपीटी बोर्ड ने इस मामले पर फिर से विचार-विमर्श किया। 9 अक्टूबर 2017 को आयोजित अपनी बोर्ड की बैठक में एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने नोट किया है कि संयुक्त सुनवाई के दौरान लगभग सभी उपयोगकर्ताओं ने पत्तन द्वारा प्रस्तावित संशोधन का विरोध किया है और उन सभी क्षेत्रों के लिए पट्टा किराया में रियायत के लिए अनुरोध किया गया जहाँ एक्जिम कार्गो जमा किया जाता है।

एनएमपीटी के बोर्ड ऑफ ट्रस्टी ने नोट किया है कि पोर्ट यूजर्स ने एक्जिम कार्गो के प्रस्तावित दर में टीएएमपी द्वारा प्रस्ताव के प्रसंस्करण के दौरान अपने विभिन्न अभ्यावेदनों के लिए प्रस्तावित दर में 50% छूट की मांग की थी और दर में कटौती से लेन-देन लागत प्रतिस्पर्धा होगी जो अतिरिक्त कार्य आकर्षित करेगी और पट्टा किराया को अधिकतम करेगी और व्यापार द्वारा प्रतिबद्ध घाट के रूप में अतिरिक्त आय भी देगी। अब 9 अक्टूबर 2017 को अनुमोदित दर में छूट 40% से 50% की यछूट का गणन किया गया है। तक काम करती है। हालांकि बोर्ड के कार्यवृत्त में कहा गया है कि संशोधित पट्टा किराया 15% से 20% से अधिक पाया गया है, यह हमारे द्वारा की गई तुलना के अनुसार 15% से 20% से अधिक है और बाद के पैराग्राफ में तालिकाबद्ध है।

एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड की 9 अक्टूबर 2017 को आयोजित बैठक में, विचार विमर्श के बाद, बोर्ड द्वारा पेनमबूर क्षेत्र के ओपन क्षेत्र, कवर क्षेत्र और पेव्ड क्षेत्र के लिए पूर्व-अनुमोदित पट्टा किराया में कमी का अनुमोदन कर दिया गया है, जिसमें पोतों के अनुसार पर एक्जिम कार्गो के भंडारण और मार्शलिंग यार्ड के लिए एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के पहले अनुमोदन के आधार पर तीनों क्षेत्रों के लिए एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टे के किराए 40 प्रतिशत तक पट्टा किराया शामिल नहीं है। एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने एनएमपीटी के बोर्ड के पूर्व अनुमोदन के आधार पर कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टे से पेव्ड और कवर्ड क्षेत्र के लिए पट्टे वाले इलाके के लिए 40% किराया की कमी का अनुमोदन किया है।

एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने कस्टम बाउंड ज़ोन, वाणिज्यिक यार्ड, कुडुपू, बॉन्डेल और तण्णीरबावी के खुले स्थान के लिए एनएमपीटी द्वारा पहले ही मूल प्रस्ताव के स्तर पर लीज किराए का अनुमोदन कर दिया है। इसके अलावा, एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने कस्टम बाउंड खुले क्षेत्रों में एक्जिम कार्गो के भंडारण लिए अनुमोदन कर दिया है, जब तक कि वे वाणिज्यिक आधार पर लीज पर नहीं दे दिए जाते एनएमपीटी ने ड्राफ्ट दरमानों में इस आशय के लिए एक नोट शामिल किया है। एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के अनुरूप एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित दरों के संशोधित दरमानों में एक उपयुक्त नोट शामिल किया गया है। कस्टम हाउस में पट्टा किराए में रियायत के लिए व्यापार द्वारा कही गई बातों के संबंध में बोर्ड ने फैसला किया है कि कस्टम हाउस के पट्टा किराया में कटौती के संबंध में मामले को पोत परिवहन मंत्रालय के साथ अलग से उठाया जाना चाहिए। अपनी 9 अक्टूबर 2017 को

आयोजित बैठक में न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर, एनएमपीटी ने दिनांक 16 अक्टूबर 2017 को संशोधित प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

इस प्रकार, यह देखा जा सकता है कि व्यापार से संबंधित विभिन्न व्यापारिक प्रतिनिधियों और व्यापार के साथ हुई बैठक के आधार पर और मौजूदा ट्रैफिक को बनाए रखने और पोर्ट ट्रैफिक को आकर्षित बनाने के लिए, एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने। पूर्ववर्ती पैराग्राफ में किए गए उल्लेखानुसार कुछ निदिष्ट क्षेत्रों के लिए लीज़ किराया न्यूनतम कर दिया है। एनएमपीटी द्वारा 4 मई 2017 के अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दरों और एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर 16 अक्टूबर 2017 के संशोधित प्रस्ताव का एक तुलनात्मक विवरण नीचे दिया गया है:

(रु. प्रति वर्ग मीटर / प्रति माह)

स्थान	खुलेस्थान के लिए			पेड क्षेत्र के लिए			आच्छादित स्थान के लिए		
	मूल प्रस्ताव दिनांक 4.5.17	संशोधित प्रस्ताव दिनांक 16-10-2017	मूल प्रस्ताव पर कुल % कमी	मूल प्रस्ताव दिनांक 4.5.17	संशोधित प्रस्ताव दिनांक 16-10-2017	मूल प्रस्ताव पर कुल % कमी	मूल प्रस्ताव दिनांक 4.5.17	संशोधित प्रस्ताव दिनांक 16-10-2017	मूल प्रस्ताव पर कुल % कमी
पेनमबूर	49.67	29.802	40%	76.62	45.972	40%	134.35	80.61	40%
	24.83 (पोर्तों के अनुसार लाइसेंस के आधार पर एन्जिम कार्गो के भंडारण के लिए)	24.83 (पोर्तों के अनुसार लाइसेंस के आधार पर एन्जिम कार्गो के भंडारण के लिए)	-						
कस्टम प्रसिद्धित क्षेत्र	24.83	24.83	-	76.62	45.972	40%	134.35	80.61	40%
मार्शलिंग प्रांगण	49.54	29.724	40%	76.37	45.822	40%	133.86	80.316	40%
वाणिज्यिक प्रांगण	81.32	81.32	-	117.31	117.31 (+)	-	194.41	194.41 (+)	-
तण्णीरबावी	49.67	49.67	-	76.62	76.62	-	134.35	134.35	-
कुडुप्पू	53.13	53.13	-	90.93	90.93	-	171.92	171.92	-
बोडेल	40.03	40.03	-	66.28	66.28	-	122.53	122.53	-

\* उपर्युक्त तालिका में वाणिज्यिक यार्ड के आच्छादित स्थान के लिए एनएमपीटी द्वारा गणित पढ़ा किराया के संबंध में एक नमूना नीचे दिया गया है:

वाणिज्यिक यार्ड पर लीज़ किराया का परिकलन				
क्रमांक.	विवरण			रु. 100 /वर्गमीटर m / माह 20-02-2017)
I	खुले क्षेत्र के लिए किराया			8132
II	पेड क्षेत्र के लिए किराया			11731 (अर्थात् रु.117.31 / वर्गमीटर / माह )
	परिकलन	19.02.2017 को वर्तमान दरमानों के अनुसार बढ़ा हुआ किराया	भूमि के मूल्य में 197.34 प्रतिशत की वृद्धि और अवसरचना में प्रतिशत वृद्धि अर्थात् भेगतान 88.8% (अर्थात् 197.34% का 45%)	
	(I). भूमि घटक	2734.90	8131.95	
	(II). स्ट्रक्चर (अर्थात् पेविंग)	1906.08	3598.68	
	(III). पेड क्षेत्र के लिए किराया (I) + (II)	4640.98	11730.63	
III	आच्छादित क्षेत्र के लिए किराया			19441(अर्थात्. रु.194.41 वर्ग मीटर / माह )
	परिकलन	19.02.2017 को वर्तमान दरमानों के अनुसार बढ़ा हुआ किराया	भूमि के मूल्य में 197.34 प्रतिशत की वृद्धि और अवसरचना में प्रतिशत वृद्धि अर्थात् भेगतान 88.8% (अर्थात् 197.34% का 45%)	
	(I). भूमि घटक	2739.90	8131.95	
	(II). सुपर स्ट्रक्चर	5989.74	11308.63	

	(iii). आच्छादित क्षेत्र के लिए किराया (i) + (ii)	8724.64	19440.58	
नोट: पेव्ड और आच्छादित क्षेत्र के लिए विकास लागत हेतु खुले स्थान के लिए लीज़ किराया का में 45 प्रतिशत वृद्धि पर विचार किया गया है।				

खुले क्षेत्र के सभी छह स्थानों (कस्टम बांड क्षेत्र को छोड़कर) के लिए संशोधित पट्टा किराया, पेव्ड स्टैक यार्ड और एनएमपीटी द्वारा 4 मई 2017 के अपने मूल प्रस्ताव में यथाप्रस्तुत किराया और संशोधित घटे हुए लीज़ किराया का संकेत देने के लिए, हमारे द्वारा सम्मिलित किए गए कॉलम को एनएमपीटी द्वारा के अक्टूबर 2017 के मूल प्रस्ताव में पत्तन द्वारा प्रस्तावित संशोधित प्रस्ताव में कुछ क्षेत्रों के 40% लीज़ किराया कम करते हुए प्रस्तावित दर को अनुलग्नक-1 (क) से (च) के रूप में जोड़ा गया है। कस्टम बांड क्षेत्र के संबंध में, एनएमपीटी ने पैनमबूर गांव के अनुरूप दर का प्रस्ताव किया है और इसलिए उसने कोई अलग आकलन नहीं किया है।

20 मई 2014 के आदेश में इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित पट्टा के अनुसार छह क्षेत्रों के लिए 19 फरवरी 2017 को पट्टा किराया के संबंध में एक तुलनात्मक स्थिति, संशोधित प्रस्ताव के अनुसार पत्तन द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया और सभी क्षेत्रों के खुले, पक्का और कवर स्थान के संबंध में मौजूदा पट्टा किराया में प्रतिशत की वृद्धि नीचे सारणीबद्ध है:

(दर : रु. प्रति वर्गमीटर प्रति माह)

स्थान	खुले स्थान के लिए				पेव्ड क्षेत्र के लिए				आच्छादित क्षेत्र के लिए			
	दिनांक 20 मई 2014 के आदेश द्वारा 20 फरवरी 2012 तक अनुमोदित	2 प्रतिशतवार्षिक वृद्धि के पश्चात 19 फरवरी 2017 तक लीज़ किराया	दिनांक 16-10-2017 के संशोधित प्रस्ताव के अनुसार प्रस्तावित लीज़ किराया	19.02.2017 तक लीज़ किराया पर प्रतिशत वृद्धि	दिनांक 20 मई 2014 के आदेश द्वारा 20 फरवरी 2012 तक अनुमोदित	2 प्रतिशतवार्षिक वृद्धि के पश्चात 19 फरवरी 2017 तक लीज़ किराया	दिनांक 16-10-2017 के संशोधित प्रस्ताव के अनुसार प्रस्तावित लीज़ किराया	19.02.2017 तक लीज़ किराया पर प्रतिशत वृद्धि	दिनांक 20 मई 2014 के आदेश द्वारा 20 फरवरी 2012 तक अनुमोदित	2 प्रतिशतवार्षिक वृद्धि के पश्चात 19 फरवरी 2017 तक लीज़ किराया	दिनांक 16-10-2017 के संशोधित प्रस्ताव के अनुसार प्रस्तावित लीज़ किराया	19.02.2017 तक लीज़ किराया पर प्रतिशत वृद्धि
पैनमबूर	19.21	20.79	29.802	43.35%	34.53	37.38	45.972	23.00%	67.36	72.91	80.61	10.56%
पैनमबूर एग्रीजम कार्गो (नया प्रविष्टि))	-	-	24.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र	-	-	24.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
मार्शलिंग प्रांगण	19.58	21.19	29.724	40.27%	35.06	37.95	45.822	20.74%	68.22	73.84	80.316	8.77%
वाणिज्यिक प्रांगण	25.27	27.35	81.32	197.33%	42.88	46.41	117.31	152.77%	80.60	87.24	194.41	122.85%
नण्णीरबावी	18.10	19.59	49.67	153.55%	31.79	34.41	76.62	122.67%	61.12	66.16	134.35	103.07%
कुडुपू	11.11	12.03	53.13	341.65%	24.89	26.94	90.93	237.53%	54.39	58.87	171.92	192.03%
बॉडेल	11.74	12.71	40.03	214.95%	24.06	26.04	66.28	154.53%	50.47	54.63	122.53	124.29%

उपरोक्त तालिका से यह स्पष्ट है कि लिखित रूप में दर्ज कारणों के लिए अपने बोर्ड की मंजूरी के आधार पर एनएमपीटी द्वारा दायर संशोधित प्रस्ताव के अनुसार,, कुछ क्षेत्रों के लिए पट्टे पर किराया में उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संघ/पट्टेदारों की चिंताओं को ध्यान में रखते हुए क्षेत्रों को मूल रूप से प्रस्तावित वृद्धि को कम कर दिया गया है। बोर्ड ने वाणिज्यिक क्षेत्र में पट्टे वाले इलाकों के लिए कस्टम बांड क्षेत्र में एग्रीजम कार्गो के लिए खुले स्थान के लिए उन्हें वाणिज्यिक/व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए पट्टे पर नहीं दे दिए जाने तक प्रस्तावित दर का अनुमोदन प्रदान किया है जहां एग्रीजम कार्गो को पोत के आधार पर भंडारित किया जाता है।

एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने, समीक्षा करने पर, वाणिज्यिक प्रांगण, तण्णीरबावी, कुडुपू और बॉडेल स्थानों के लिए, इससे पहले अनुमोदित पट्टा किराया में किसी भी बदलाव का प्रस्ताव नहीं किया है जो एलएसी की सिफारिश के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के 6% पर आधारित था।

एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत 16 अक्टूबर 2017 के संशोधित प्रस्ताव में पाया गया है कि एनएमपीटी ने बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर पेनमबूर के लिए लीज़ किराया में 40 प्रतिशत कटौती का प्रस्ताव (एग्जिम के भंडार के लिए लीज़ किराया को छोड़कर) अर्थात् खुले स्थान के लिए (एग्जिम के भंडारण को छोड़ कर) रु.29.802 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह, रुपये 45.972 प्रति वर्गमीटर प्रति माह पेव्ड क्षेत्र के लिए और रुपये 80.61 प्रति वर्गमीटर प्रति माह कवर्ड स्थान के लिए प्रस्ताव किया है। तथापि 16 अक्टूबर 2017 के प्रस्ताव में तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित लीज़ किराया रु. 49.67 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह खुले स्थान के लिए पेव्ड क्षेत्र के लिए रु; 76.62 प्रति वर्गमीटर प्रति माह और रु. 134.35 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह कवर्ड स्थान के लिए रखा गया है जो पेनमबूर के लिए मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित लीज़ किराया (एग्जिम के भंडारण को छोड़ कर) के बराबर है। एनएमपीटी द्वारा तण्णीरबावी की दरें पेनमबूर के लिए संशोधित प्रस्ताव में प्रस्तावित लीज़ किराया में प्रस्तावित कटौती के साथ समतुल्य प्रस्तावित नहीं की गई हैं।

इस संबंध में एनएमपीटी ने यह भी स्पष्ट किया कि तण्णीरबावी पत्तन का क्षेत्र एक प्रमुख क्षेत्र है जिसमें पाइपलाइनें बिछाने कि तथा तरल कार्गो के भंडारण टैंकों के लिए पृथक कोरीडोर का निर्धारण किया गया है तथा जो तरल कार्गो का प्रहस्तन किएजाने वाली जेट्टियों की पहुंच में हैं। इस प्रकार, पेनमबूर की घटी हुई दरें तण्णीरबावी के लिए प्रस्तावित दरों के लिए नहीं प्रस्तावित नहीं की गई हैं और पेनमबूर क्षेत्र के लिए प्रस्तावित दरों के बराबर भी नहीं हैं।

इस उपर्युक्त स्थिति में एनएमपीटी को कारण बताने का अनुरोध किया गया कि जब 16 अक्टूबर 2017 के संशोधित प्रस्ताव में पेनमबूर के लिए दर को घटा कर रु. 29.802 प्रति माह प्रति वर्गमीटर खुले स्थान के लिए (एग्जिम कार्गो के भंडारण को छोड़ कर) तथा पेव्ड क्षेत्र के लिए रु. 45.972 प्रति वर्गमीटर प्रति माह तथा रु. 80.61 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह कवर्ड स्थान के लिए, कर दिया गया था तो तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए रु. 49.67 प्रति माह प्रति वर्गमीटर खुले स्थान के लिए (एग्जिम कार्गो के भंडारण को छोड़ कर) तथा पेव्ड क्षेत्र के लिए रु. 76.62 प्रति वर्गमीटर प्रति माह तथा कवर्ड स्थान के लिए रु. 134.35 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह, करने का क्या कारण था। एनएमपीटी से तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए पेनमबूर की घटी हुई दरें लागू न करने का कारण भी बताने का अनुरोध किया गया। ताकि वे मूल पेनमबूर के लिए प्रस्तावित दरों के अनुरूप समतुल्य हो सकें। इस संबंध में पत्तन ने पत्तन ने स्पष्ट किया है कि पेनमबूर क्षेत्र (एग्जिम कार्गो) मार्शलिंग क्षेत्र के लिए प्रस्तावित दरें उपसमिति की सिफारिश के अनुसार संशोधित की गई हैं। तथापि, तण्णीरबावी, कुडुप्पु और बोंडेल के लिए दरें अपरिवर्तित रही हैं। अतः तण्णीरबावी के लिए रु. 49.67 प्रति वर्गमीटर/माह की 16 अक्टूबर 2017 के संशोधित प्रस्ताव में भी यथावत रखा गया है।

एनएमपीटी ने यह उल्लेख करते हुए औचित्य बताया है कि तण्णीरबावी क्षेत्र एक प्रमुख क्षेत्र है जहां जिसमें पाइपलाइनें बिछाने कि तथा तरल कार्गो के भंडारण टैंकों के लिए पृथक कोरीडोर का निर्धारण किया गया है तथा जो तरल कार्गो का प्रहस्तन किएजाने वाली जेट्टियों की पहुंच में हैं। इस प्रकार, पेनमबूर की घटी हुई दरें तण्णीरबावी के लिए प्रस्तावित दरों के लिए नहीं प्रस्तावित नहीं की गई हैं और पेनमबूर क्षेत्र के लिए प्रस्तावित दरों के बराबर भी नहीं माना जाता है। पत्तन ने उल्लेख किया है कि 09 अक्टूबर 2017 को उप समिति की सिफारिशों पर विचार करने के पश्चात बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर ही यह संशोधित प्रस्ताव प्राधिकरण को प्रस्तुत किया गया था।

उपर्युक्त स्थिति के मद्देनज़र और इससे अधिक यह मानते हुए कि एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत संशोधित प्रस्ताव को एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड का अनुमोदन प्राप्त है, यह प्राधिकरण इस संबंध में पत्तन के प्रस्ताव का अनुमोदन करता है।

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों की धारा 13 (क) के तहत न्यासी बोर्ड के उच्चतम बाजार मूल्यांकन पर 6% पर पट्टा किराया के अलावा पट्टा किराया की सिफारिश करने की अनुमति है। निर्दिष्ट क्षेत्रों और क्षेत्रों में पट्टा किराया में कमी करने की सिफारिश के लिए बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज ने लिखित रूप में कारणों को दर्ज किया है।

चूंकि एनएमपीटी द्वारा दायर किया गया प्रस्ताव संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के प्रावधानों के अनुरूप में पाया गया है, और संशोधित प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित घटा हुआ पट्टा का किराया उपयोगकर्ताओं / प्रयोक्ता संघों / पट्टेदारों कम करने की मांग के अनुसार है, दरों और एनएमपीटी के ट्रस्टियों के बोर्ड द्वारा उल्लेखित कारणों के तहत अनुमोदित किया गया है, यह प्राधिकरण 7 नए क्षेत्रों के लिए एनएमपीटी द्वारा यथा-प्रस्तावित प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराया का अनुमोदन करता है, जिसका विवरण नीचे दिया गया है

क्रम सं.	स्थान	खुले स्थान के लिए	पेव्ड स्थान के लिए	आच्छादित स्थान के लिए
1.	पेनमबूर	29.802	45.972	80.61
		24.83 [पोर्तों के अनुसार लाइसेंस के आधार पर एग्जिम कार्गो के भंडारण के लिए]		
2.	कस्टम प्रमिबंधित क्षेत्र	24.83	45.972	80.61



3.	मार्शलिंग प्रांगण	29.724	45.822	80.316
4.	वाणिज्यिक प्रांगण	81.32*	117.31	194.41
5.	तण्णीरबावी	49.67	76.62	134.35
6.	कुडुपू	53.13	90.93	171.92
7.	बोडेल	40.03	66.28	122.53

\* कस्टम बांड क्षेत्र में एक्जिम कार्गो के लिए खुले स्थान -जहां एग्जिम कार्गो भंडारित किया जाता है, हेतु प्रस्तावित दर, वाणिज्यिक क्षेत्र में पट्टे पर दिए हुए इलाकों के लिए पोत-पोत अनुसार तब तक लागू होगी, जब तक कि वह वाणिज्यिक प्रयोजनों के लिए पट्टे पर नहीं दे दिया जाता ।

- (ix) बीएसएफ इंडिया लिमिटेड ने कहा है कि इसने पहले ही एनएमपीटी द्वारा आवंटित 885 वर्ग मीटर भूमि के लिए नॉन-रिफंडेबल अपफ्रंट प्रीमियम का भुगतान किया है। इसलिए, उन्हें वर्तमान संशोधन से छूट दी जानी चाहिए। इस संबंध में, एनएमपीटी ने पुष्टि की है कि लीज के प्रस्तावित संशोधन बीएसएफ पर लागू नहीं हैं क्योंकि जमीन उन्हें अग्रिम रूप से पट्टे पर दी हुई है जो केवल 1/- प्रति वर्ष के नाममात्र किराया के आधार पर पट्टों के मामले में पट्टे की अवधि समाप्त होने तक लागू होगी। एनएमपीटी के इस स्पष्टीकरण से बीएसएफ की समस्या का निदान हो जाता है।
- (x) जीएसए ने कहा है कि पत्तन ने कुछ हिस्सों को वाणिज्यिक क्षेत्र के रूप में परिवर्तित कर दिया है। इस कारण, प्रस्तावित दर पर पट्टा किराया में वृद्धि अत्यधिक है। जीएसए ने तर्क देना चाहा है कि पूर्व बोर्ड द्वारा गठित, अध्यक्ष की अध्यक्षता वाली उप-समिति ने 2% की वार्षिक वृद्धि को छोड़कर पट्टे पर किराया में किसी वृद्धि की सिफारिश नहीं की है। जीएसए ने अनुरोध किया है कि उप-समिति की पिछली सिफारिश पर विचार किया जाना चाहिए। वृद्धि न्यूनतम होनी चाहिए ताकि व्यापार में कोई परेशानी न हो।

इस संबंध में, एनएमपीटी ने कहा है कि प्रस्तावित दरें भूमि नीति दिशानिर्देशों 2014 और भूमि उपयोग योजना की पद्धति के अनुसार हैं। जहां तक पूर्व बोर्ड द्वारा गठित उप-समिति की सिफारिश की गई थी, एनएमपीटी ने कहा है कि उप-समिति की रिपोर्ट भूमि नीति दिशानिर्देशों, 2014 के अनुरूप नहीं है। यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक होगा कि एनएमपीटी द्वारा उप-समिति का गठन एनएमपीटी का आंतरिक मामला है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार इस प्राधिकरण से, एनएमपीटी द्वारा गठित उप-समिति की रिपोर्ट पर अमल करने की अपेक्षा नहीं की जाती है।

संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 की क्लॉज 11.2 के अनुसार, पोर्ट के उप-सभापति की अध्यक्षता में वित्त, एस्टेट और आवागमन विभागों के प्रमुखों के साथ भूमि आबंटन समिति का गठन करना होगा। जैसा कि पहले कहा गया है, पोर्ट ने कहा कि दिशानिर्देशों के प्रावधानों के अनुरूप भूमि आवंटन समिति का गठन किया है, 2014 की संशोधित भू-नीति के दिशानिर्देशों के खंड 13 (क) के अनुसार, एलएसी भूमि के बाजार मूल्य के पांच कारकों में से सबसे अधिक वाले को ध्यान में रखेगा और पत्तन को इसकी सिफारिश करेगा। जैसा कि पहले उल्लेख किया गया है, एलएसी ने संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 के प्रावधानों के तहत पांच कारकों में से चार के तहत भूमि त भूमि के बाजार मूल्य की रिपोर्ट की है। संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश, 2014 में निर्धारित कारकों के आधार पर भूमि के बाजार मूल्य के आधार पर पट्टा किराये के निर्धारण के लिए व्यापक दिशा-निर्देश दिए गए हैं जिनका पोर्ट द्वारा अनुपालन किया गया है। एनएमपीटी का प्रस्ताव अपने बोर्ड के अनुमोदन पर भी आधारित है। जैसा कि पहले कहा गया था, एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित भारी वृद्धि के लिए व्यापार द्वारा उठायी गई आपत्ति के मद्देनजर पत्तन ने इस मामले को फिर से अपने बोर्ड के सामने रखा है। विचार विमर्श के बाद बोर्ड ने कुछ क्षेत्रों और क्षेत्रों में पहले 40% द्वारा अनुमोदित लीज किराए को कम कर दिया है। इस प्रकार एनएमपीटी ने अपने बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर अपने अंतिम संशोधित प्रस्ताव में इसके पहले प्रस्तावित वृद्धि को कम किया है। एनएमपीटी द्वारा दायर किया गया प्रस्ताव, जो एलएसी की सिफारिश पर आधारित है और न्यासी बोर्ड के अनुमोदन, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 का अनुपालन में है और यह प्राधिकरण इस पर विचार करने के लिए बाध्य है।

- (xi) मैंगलोर कस्टम हाउस एजेंट एसोसिएशन कस्टम ब्रोकर्स (एमसीएचए), इंडियन किसान फर्टिलाइजर को-ऑपरेटिव लिमिटेड (इफको), एसोसिएशन ऑफ न्यू मैंगलोर पोर्ट स्टीवडोर्स (एनएमपीएस), इंडियन पोटाश लिमिटेड (आईपीएल), कृषक भारती को-ऑप लिमिटेड (केबीएल) और न्यू मैंगलोर पोर्ट क्लियरिंग एंड फॉरवर्डिंग एजेंट एसोसिएशन (एनएमपीसीएफए) ने एनएमपीटी के दीर्घकालिक आवंटन से एक्जिम कार्गो के भंडारण के लिए भूमि के लघु अवधि के आबंटन को अलग करने प्रस्ताव का स्वागत किया है। उन्होंने कहा है कि पत्तन ने लाइसेंस के आधार पर एक्जिम कार्गो के भंडारण के लिए चयनित क्षेत्र यानि पैनमबुर के लिए पोतों के अनुसार अलग दर का प्रस्ताव किया है। एमसीएचए, इफको, एनएमपीएस, आईपीएल, केबीएल और एनएमपीसीएफए ने यह भी कहा है कि पोर्ट लैंड यूजेज प्लान में निर्धारित भंडारण के लिए रिक्त सभी स्थानों को समान माना जाना चाहिए और एक्जिम कार्गो भंडारण के लिए निर्धारित दर को सभी स्थानों / क्षेत्रों में सभी तीन श्रेणियों के भंडारण स्थान (खुले क्षेत्र, पक्का क्षेत्रों और कवर स्थान) के पक्का क्षेत्र के लिए लागू किया जाना चाहिए।

एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि पेनमबूर ग्राम क्षेत्र में पोत आधार पर पोत पर केवल अनपेक्षित भूमि क्षेत्र (अर्थात् खुले क्षेत्र) का आवंटन, पोतों के आधार पर, उद्योगों और वाणिज्यिक प्रतिष्ठानों के लिए दीर्घकालिक आबंटन से पृथक् कर दिया गया है। यह प्रावधान केवल पोत अवरोध समय को कम करने के लिए किया गया है। पत्तन ने कहा है कि लैंड पॉलिसी दिशानिर्देशों में निर्धारित असाधारण मापदंडों के अनुसार निविदा-सह-नीलामी प्रक्रिया का पालन किए बिना पोतों के आधार पर यह अधिकतम केवल 4 महीने के लिए मासिक आवंटन हैं। एनएमपीटी द्वारा वर्णित अपवाद खंड संशोधित एलपीजी 2014 के क्लॉज 10(क) में है, जो कस्टम बॉन्ड क्षेत्र में भूमि के ताजा आवंटन से संबंधित प्रावधान का प्रावधान है। इस खंड में यह कहा गया है कि कस्टम बांड क्षेत्र के भीतर भूमि, जिसकी तत्काल आधार पर मांग है, केवल लाइसेंस के आधार पर दी जाएगी और कोई पट्टा नहीं किया जाएगा। जहां कहीं भी संभव है, ऐसे लाइसेंस केवल प्रतियोगी निविदाओं को आमंत्रित करके जारी किए जाएंगे। मामले में, जहां निविदा-सह-नीलामी संभव नहीं है, भूमि नवीनतम एसओआर पर लाइसेंस के आधार पर आवंटित की जा सकती है, पैरा -13 (ग) के तहत अधिसूचित होंगे। हालांकि, निविदा-सह-नीलामी पद्धति का सहारा लिए बिना भूमि का आवंटन एक अपवाद के रूप में किया जाना चाहिए।

एनएमपीटी ने कहा है कि प्रत्येक प्रकार के एंजिम कार्गो भंडारण के लिए विभिन्न प्रकार के रिक्त स्थान की आवश्यकता होती है। इसलिए, विकास लागत और जमीन की लागत के आधार पर खुले क्षेत्रों, पक्का क्षेत्रों और कवर वाले क्षेत्रों के लिए अलग-अलग पट्टा किराया, निकाले गए हैं। एनएमपीटी ने पुष्टि की है कि पत्तन द्वारा निकाला गया पट्टा किराया भू-नीति दिशानिर्देशों 2014 के अनुसार है।

(xii) कुद्रेमुख आयरन ओर कंपनी लिमिटेड ने कहा है कि वर्तमान में एक साल का लीज किराया सुरक्षा जमा के रूप में रखा जाता है। अब, पत्तन ने दो साल का पट्टा किराया सुरक्षा जमा के रूप में रखने का प्रस्ताव किया है। इसके अलावा, पहले से पूरा वर्ष के लिए पट्टे पर किराया देना पड़ता है एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि पट्टेदार से सुरक्षा जमा का संग्रह संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 11.2 (घ) के अनुसार है, जिसमें ताजा पट्टा के लिए 2 वर्ष की सुरक्षा जमा राशि का उल्लेख है। जैसा कि एनएमपीटी द्वारा ठीक ही कहा गया है, क्लॉज 11.2 (घ) में पत्तन को दो साल के किराये के बराबर सुरक्षा जमा रखने के लिए अधिकार दिया गया है। सुरक्षा जमा से संबंधित प्रावधान, संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप है जो पत्तन के लिए बाध्यकारी है।

(xiii) डेल्टा इन्फ्रास्ट्रक्चर्स (वर्ल्डवाइड) लिमिटेड (डीआईएल) ने पोतों के आधार पर एंजिम दीर्घकालिक आबंटन से एंजिम कार्गो के भंडारण के लिए लाइसेंस के आधार पर मार्शलिंग यार्ड में पोर्ट लैंड आवंटित करते समय लाइसेंस शुल्क को कम करने का अनुरोध किया है। एनएमपीटी ने कहा है कि सरकार से भूमि अधिग्रहण के बाद पोर्ट-प्राधिकरण ने पोर्ट के विकास में भारी निवेश किया है। पूंजीगत निवेश के अलावा, वे आवर्ती ऑपरेशन और रखरखाव लागत भी ले रहे हैं। एक अच्छी तरह से विकसित भूमि की मांग काफी है। यह उल्लेख प्रासंगिक है कि संशोधित प्रस्ताव में अपने बोर्ड ऑफ ट्रस्टीज के अनुमोदन से एनएमपीटी ने अपने मूल प्रस्ताव की तुलना में मार्शलिंग यार्ड स्थान के लिए पट्टे के किराये को 40% घटा दिया है। मूल प्रस्ताव में 19.2.2017 तक खुले क्षेत्र, पेड क्षेत्र और कवर क्षेत्र के लिए हेतु मार्शलिंग यार्ड क्षेत्र के लिए 133.71%, 101.24% और 81.28% की वृद्धि के समक्ष, एनएमपीटी द्वारा मार्शलिंग यार्ड के लिए संशोधित प्रस्ताव में कमी करके इन्हीं क्षेत्रों के लिए क्रमशः 40.25%, 20.74% और 8.77% आकलित की है।

(xiv) केआईओसीएल लिमिटेड ने कहा है कि एनएमपीटी ने खुले क्षेत्र की दर में संशोधन के लिए 2012 में 19.21 की दर को 2017 में ₹.49.67 प्रति वर्गमीटर प्रति माह के लिए प्रस्तावित किया है। यह 5 वर्षों में 2.59 गुना अर्थात् 159% वृद्धि दर्शाता है। प्रति वर्ष लगभग 32% की वृद्धि असामान्य है और पत्तन की भूमि के उपयोगकर्ताओं के व्यवसाय में सुधार के लिए दिशानिर्देशों की समीक्षा की जानी चाहिए। केआईओसीएल ने एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित इस असामान्य वृद्धि की जांच के लिए इस प्राधिकरण से अनुरोध किया है। इस संबंध में एनएमपीटी ने कहा है कि 5 वर्षों में एक बार पट्टे की संशोधन किया जाना महापत्तनों के लिए प्रचलित भूमि नीति के दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार है। एनएमपीटी का तर्क है कि कथित पट्टा किराया में संशोधन एनएमपीटी के सभी पोर्ट उपयोगकर्ता/कमजोर/लाइसेंसधारियों पर लागू होता है और केआईओसीएल के लिए भी लागू होता है।

यह प्रासंगिक है कि यह प्राधिकरण ने पोर्ट ट्रस्टों के लिए पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क, सरकार द्वारा समय-समय पर पोर्ट लैंड के लिए लागू भूमि नीति दिशानिर्देशों के अनुसरण में केवल व्यक्तिगत पट्टेदारों/आवंटियों के लिए नहीं अपितु सभी के लिए अनुमोदित करता है। जैसा कि पहले कहा गया है, प्रयोक्ताओं द्वारा उठाई गई आपत्तियों को ध्यान में रखते हुए, एनएमपीटी ने व्यापार के साथ बैठक आयोजित की है और संशोधित प्रस्ताव किया है, जिसमें मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित पट्टा किराये को कुछ क्षेत्रों के लिए 40% कर दिया गया है।

(xv) (क) मैसर्स रफतार टर्मिनल प्रा. लि (आरटीपीएल) ने आपत्ति की है कि वह नया ग्राहक है और उनके पास तण्णीरबावी पर बड़े तरल भंडारण टैंक हैं और पत्तन के प्रयोक्ता होने के नाते और एनएमपीटी का एक बड़े भाग के ऊपर अपना प्राधिकार रखते हैं, संयुक्त सुनवाई में प्रतिनिधित्व करने के लिए उन्हें न तो आमंत्रित किया गया है और न ही प्राधिकरण को अपनी शिकायत दर्ज करने के लिए अवसर दिया गया है। आरटीपीएल ने कहा है कि एनएमपीटी ने भूमि के लीज किराया के लिए संशोधन की 153.5 प्रतिशत की सिफारिश की है जबकि पिछली सिफारिश केवल 48.17 प्रतिशत थी। प्रस्तावित वृद्धि लगभग 1.5 गुणा है जो एक ही बार में वर्तमान लीज किराया का पांच गुणा है। इससे परियोजना की वित्तीय क्रियाशीलता/व्यावहारिकता पर प्रभाव पड़ेगा क्योंकि आरटीपीएल को अभी

कार्य व्यापारआरंभ करना है और टर्मिनल बनाने के लिए बहुत बड़ी राशि का निवेश किया है, इसलिए उसने नण्णीर बावी स्थान के लिए किराया न बढ़ाने का अनुरोध किया है। क्योंकि यह अतिरिक्त वृद्धि से उनके कार्यव्यापार को गंभीर रूप से कुप्रभावित करेगी इसलिए आरटीपीएल ने तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए वर्तमान दर के अनुसार ही लीज़ किराया जारी रखने का अनुरोध किया है।

जहां तक विषयगत प्रस्ताव में आरटीपीएल का परामर्श न लेने का प्रश्न है, जैसा कि पूर्ववर्ती पैराग्राफों में उल्लेख किया गया है, आरटीपीएल नया प्रयोक्ता है और इसका नाम प्राधिकरण के रिकार्ड में नहीं है। इसके आगे हमारे 12 मई 2017 के पत्र के माध्यम से प्रस्ताव की प्राप्ति देते समय एनएमपीटी को विशेष रूप से कहा गया था कि वे बड़े प्रयोक्ताओं, संगठनों, पट्टाकर्ताओं के विवरण हमें सूचित करें जो उनके संपर्क में हैं, जिनसे इस संबंध में परामर्श लिया जा सकता है,। हमें एनएमपीटीसे इस संबंध में कोई जानकारी प्राप्त नहीं हुई है। तथापि, आरटीपीएल की अपत्ति एनएमपीटी की जानकारी में ला दी गई तथा एनएमपीटी का उत्तर इस प्रकार है।

जहां तक एनएमपीटी के बारे में आरटीपीएल द्वारा उल्लेखित बिंदु में तण्णीरबावी में लीज़ किराया पिछली सिफारिश किए गए 48.17 प्रतिशत संशोधन के साथ (रु. 19.59 से रु. 29.03 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह) के स्थान पर 153.5 प्रतिशत वृद्धि के साथ (रु. 19.59 से रु. 49.67 प्रति वर्गमीटर प्रति माह) मूल्यांकन और संशोधन की सिफारिश करने का संबंध है, यह उल्लेख किया जाता है कि आरटीपीएल द्वारा संदर्भित वृद्धि एनएमपीटी द्वारा तण्णीरबावी के खुले क्षेत्र के लिए रु. 29.03 प्रति वर्गमीटर प्रति माह के संदर्भ में की गई सिफारिश के संदर्भ में है।

जैसा कि पहले भी उल्लेख किया गया है कि 04 मई 2017 के मूल प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा तण्णीरबावी में खुले स्थान के लिए, एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के दिनांक 27 मार्च 2017 के अनुमोदन के आधार पर प्राधिकरण को प्रस्तावित लीज़ किराया रु. 49.67 प्रति वर्गमीटर प्रति माह (रु. 76.62 प्रति वर्ग मीटर प्रति माह पेव्ड क्षेत्र के लिए और रु. 134.35 प्रति वर्गमीटर प्रतिमाह कवर्ड क्षेत्र के लिए) है। इससे पूर्व रु. 29.03 की दर का प्रस्ताव इस प्राधिकरण के सामने कभी नहीं किया गया। एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने वर्तमान पेनमबूर क्षेत्र को तीन टुकड़ों में विभाजित करने का अर्थात् (क) कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र (केआईओसीएल क्षेत्र सहित), (ख) कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर केआईओसी जंक्शनसे आईओसी टर्मिनल तक (ग) पेनमबूर का शेष क्षेत्र का प्रस्ताव किया है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित उन क्षेत्रों की रीज़ोनिंग में केआईओसीएल जंक्शन से आईओसी टर्मिनल तक (पेनमबूर के कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर के क्षेत्र को तण्णीरबावी के क्षेत्र के तौर पर शामिल करने का वर्गीकरण का अनुमोदन किया है। एनएमपीटी ने पुष्टि की है कि प्रस्तावित पत्तन की रीज़ोनिंग भू/उपयोग योजना के अनुसार है और भू-नीति दिशानिर्देश 2014 के क्लॉज़ 8 के अनुपालन में है। एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड ने न्यासी उप समिति की सिफारिशों पर चर्चा की है और पेनमबूर क्षेत्र के खुले स्थान के लिए लिए रु. 49.67 प्रति वर्गमीटर प्रति माह, पेव्ड क्षेत्र के लिए रु. 76.62 प्रति वर्ग मीटर प्रतिमाह और कवर्ड क्षेत्र के लिए रु. 134.35 प्रति वर्गमीटर प्रति माह की दर का विस्तार, संशोधित तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए दिनांक बोर्ड की 27 मार्च 2017 को आयोजित बैठक में प्रस्तुत मूल प्रस्ताव का अनुमोदन कर दिया है जिसके आधार पर पत्तन ने मई 2017 में अपना मूल प्रस्ताव प्रस्तुत किया है।

न्यासी बोर्ड द्वारा पेनमबूर क्षेत्र की दरें तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए लागू करने का कारण क्षेत्र का टैंक फार्म के तौर पर विकास किये जाने के उपयुक्त होना और एक तरफ गुरपुर नदी के कारण आबादी से दूर क्षेत्र में बुनियादी आवश्यकताओं के अनुरूप होना है। 16 अक्टूबर 2017 के संशोधित प्रस्ताव में मूल प्रस्ताव में तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए प्रस्तावित दरें एनएमपीटी ने यथावत बनाए रखी हैं। एनएमपीटी ने औचित्यपूर्ण बताया है कि तण्णीरबावी पत्तन का प्रमुख क्षेत्र है जहां पाईपलाइने बिछाने के लिए और तरल कार्गो भंडारण टैंक टर्मिनल के लिए एक पृथक कोरीडोर का निर्धारण किया गया है और तरल कार्गो के प्रहस्तन के लिए जेडियों की सीमा में है और यह 09 अक्टूबर 2017 को उपसमिति की सिफारिश के आधार पर एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन पर आधारित है। एनएमपीटी ने आरटीपीएल के इस अनुरोध को स्वीकार नहीं किया है कि तण्णीरबावी के लिए किराया को न बढ़ाया जाए। उपर्युक्त कारणों से एनएमपीटी ने विशेष तौर पर उल्लेख किया है कि तण्णीरबावी के लिए 4 मई 2017 के प्रस्ताव में दिए गए लीज़ किराया को एनएमपीटी के 18 अक्टूबर 2017 के संशोधित प्रस्ताव में बनाए रखा जाए। एनएमपीटी के औचित्य का स्वीकार किया जाता है

जैसा कि पूर्ववर्ती पैराग्राफों में उल्लेख किया गया है कि एनएमपीटी ने वर्तमान प्रस्ताव में न्यासी बोर्ड के अनुमोदन के आधार पर वर्तमान पेनमबूर क्षेत्र को तीन टुकड़ों में विभाजित करने का अर्थात् (क) कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र (केआईओसीएल क्षेत्र सहित), (ख) कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर केआईओसी जंक्शनसे आईओसी टर्मिनल तक (ग) पेनमबूर का शेष क्षेत्र का प्रस्ताव किया है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित उन क्षेत्रों की रीज़ोनिंग में केआईओसीएल जंक्शन से आईओसी टर्मिनल तक (पेनमबूर के कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र से बाहर के क्षेत्र को तण्णीरबावी के क्षेत्र के तौर पर शामिल करने का वर्गीकरण का अनुमोदन किया है। एनएमपीटी ने पुष्टि की है कि प्रस्तावित पत्तन की रीज़ोनिंग भू/उपयोग योजना के अनुसार है और भूनीति दिशानिर्देश 2014 के क्लॉज़ 8 के अनुपालन में है। यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि मूल प्रस्ताव में भी एनएमपीटी द्वारा तण्णीरबावी के लिए प्रस्तावित किराया रु. 49.67 प्रतिवर्गमीटर/प्रति माह है।

एनएमपीटीके न्यासी बोर्ड ने और आबादी से दूर गुरपुर नदी के किनारे होने के कारण क्षेत्र की उपयुक्तता और न्य बुनियादी सुविधाएं के परिणामस्वरूप टैंक फार्म के निर्माण(विकास) के लिए पेनमबूर क्षेत्र के खुले स्थान के लिए लिए मूल प्रस्ताव में संशोधित तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए प्रति माह की दर का विस्तार, संशोधित तण्णीरबावी क्षेत्र के बारे में न्यासी उप समिति की सिफारिशों पर चर्चा की है। 16 अक्टूबर 2017 के संशोधित प्रस्ताव में तण्णीरबावी क्षेत्र के लिए मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दरें पूर्ववर्ती पैराग्राफों में उल्लेखित कारणों से मान ली गई हैं।

एनएमपीटी ने औचित्यपूर्ण ठहराया है कि तण्णीरबावी एक प्रमुख क्षेत्र है जिसमें जहां पाईपलाइने बिछाने के लिए और तरल कार्गो भंडारण टैंक टर्मिनल के लिए एक पृथक कोरीडोर का निर्धारण किया गया है और तरल कार्गो के प्रहस्तन के लिए जेट्टियों की सीमा में है और यह 09 अक्टूबर 2017 को उपसमिति की सिफारिश के आधार पर एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड के अनुमोदन पर आधारित है। जैसा कि पहले भी उल्लेख किया गया है कि एनएमपीटी ने तण्णीरबावीक्षेत्र के लिए लीज़ किराया न बढ़ाने के बारे में आरटीपीएल के अनुरोध को स्वीकार नहीं किया है।

(ख). मै. डेल्टा इनफ़्रालॉजिस्टिक्स लिमिटेड का कथन है कि संशोधित भू-नीति दिशानिर्देश 2014 महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 34 की उपधारा (1) में निहित प्रावधानों के अनुसार तैयार किए गए हैं अर्थात् भूमि को 30 वर्ष तक के पट्टे पर देने के लिए जबकि पोतों और कार्गो संबंधी गतिविधियों के लिए अपेक्षित प्रशुल्क निर्धारण हेतु अभिशासित करने वाले निदेश धारा 49 की उप धारा (1) में दिए गए हैं। ये दोनों धाराएं भूमि-उपयोक्ताओं के दोनों वर्गों की आवश्यकताओं पूरा करती हैं जिसमें धारा 49 के तहत लाइसेंस प्रदायगी, धारा-49 के तहत पत्तन की अधिदेशित सेवा है जबकि धारा 34 लंबी अवधि के करारों से संबद्ध है। इन दोनों गतिविधियों को समेलित करने और एक समान भूमि प्रशुल्क निर्धारित करने से बहुत संदिग्धता उत्पन्न हुई है जिससे अनावश्यक कानूनबाजी हुई है। डीआईएल ने सुझाव दिया है कि धारा 49 और 34 के तहत भूमि के प्रशुल्क हेतु अलग प्रस्ताव अमंत्रित किया जा सकता है। डीआईएल का विचार है कि धारा 49 के तहत भूमि प्रशुल्क को पत्तन की पोत और कार्गो से संबद्ध गतिविधियों के समान्य एसओआर के साथ समेलित किया जा सकता है और धारा 34 के तहत प्रशुल्क को संशोधित भूमि नीति संबंधी दिशानिर्देश 2014 का अनुसरण करना चाहिए। डीआईएल ने कहा है कि धारा 49 के तहत भू-किराया 2 प्रतिशत वार्षिक वृद्धि तक सीमित किया जाए और पांच वर्ष की अवधि में और कोई वृद्धि न की जाए ताकि एग्जिम व्यापार कार्य बड़े हुए कार्य बड़े हुए प्रशुल्क की मार को धीरे-धीरे वहन कर सके।

यहां यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि महापत्तन न्यास अधिनियम 1963 की धारा 49(1) के तहत प्राधिकरण को अधिदेश प्राप्त है कि वह पत्तन की संपत्तियों के लिए दरमान और शर्तों का निर्धारण करे। डीआईएल द्वारा संदर्भित धारा 34(1) बोर्ड की ओर से करारों को सम्मपन्न कराने की पद्धति से संबद्ध है और धारा 34, विशिष्ट अवधि के लिए भूमि के आबंटन से संबद्ध है ना कि पत्तन की भूमि के दरमानों के निर्धारण से बारे में है।

पोत परिवहन मंत्रालय समय समय पर महा पत्तनों के लिय भूनीति दिशानिर्देश जारी करता रहता है और इस संबंध में पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित भूनीति दिशानिर्देश, 2014 जारी किए गए हैं जिसमें पत्तन की भूमि के लिए लीज़ किराया निर्धारित करने की पद्धति का वर्णन किया गया है। प्राधिकरण द्वारा धारा 34 के तहत पृथक प्रस्ताव आमंत्रित करने का प्रश्न ही नहीं उठता है। पत्तन की परिसंपत्तियों के लिए लीज़ किराया निर्धारण संशोधित भूनीति दिशानिर्देश, 2014 के खंड 13(ग) द्वारा अभिशासित है। डीआईएल द्वारा लीज़ किराए में 2 प्रतिशत की वार्षिक वृद्धि को सीमित करने और यह कि पांच वर्ष के पश्चात इसकी पुनरीक्षा नहीं की जानी चाहिए पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित भूनीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुरूप नहीं है जिनका अनुपालन महापत्तन न्यासों के लिए अनिवार्य है।

(xvi) एमसीएचए, इफ़को, एनएमपीएस, आईपीएल, केबीएल और एनएमपीसीएफए ने कहा है कि एनएमपीटी लीज किराये के अलावा सुरक्षा दीवार के भीतर आवंटित भूमि के लिए किरायों पर और ऊपर 10% अधिभार और दीवार के बाहर आबंटित भूमि के लिए 5% सेवा शुल्क जमा करता है। इन शुल्कों को नए टैरिफ ऑर्डर में वापस लिया जा सकता है।

यह उल्लेख प्रासंगिक है कि आदेश संख्या.टीएएमपी/60/2012-एनएमपीटी दिनांक 20 मई 2014 के पैरा 10 (ix) में पिछले संशोधन प्राधिकरण में पट्टे पर किराये के अनुमोदन के लिए इस मुद्दे के साथ विस्तृत रूप से विवेचना की गई है। पिछले संशोधन में एमआरपीएल लिमिटेड और आईएमसी लिमिटेड जैसे कुछ उपयोक्ताओं ने एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित पट्टा किराया पर 10% अधिभार पर आपत्ति जताई थी, जो सुरक्षा दीवार के अंदर भूमि आवंटन के लिए प्रस्तावित थी। उनका तर्क था कि सरकार द्वारा जारी भूमि नीति संबंधी दिशानिर्देशों ने अधिभार की लेवी का प्रावधान नहीं किया था। इस संबंध में, पिछले संशोधन के दौरान एनएमपीटी ने स्पष्ट किया था कि एक सुरक्षा दीवार के अंदर सीमाशुल्क अधिसूचित क्षेत्र, सुरक्षा की दृष्टि से 24 घंटे सीआईएसएफ के कर्मियों द्वारा सुरक्षित है। लाइसेंस फीस का 10% लाइसेंस शुल्क घाट क्षेत्र के अंदर भूमि के लिए पत्तन के द्वारा द्वाारा उपलब्ध कराई गई निगरानी की दृष्टि से लगाया जाता है और पहले से ही लीज किराए की मौजूदा अनुसूची में भी निर्धारित किया जाता है।

संशोधित भूनीति दिशानिर्देश में दिशानिर्देशों में निर्धारित घटकों के आधार पर बाजार मूल्य के आधार पर विस्तृत दिशानिर्देश दिए गए हैं। एनएमपीटी द्वारा प्राधिकरण ने पिछले संशोधन में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित अनुमोदित नोट का अनुमोदन किया है जिस पर सुरक्षा दीवार के भीतर की भूमि के आबंटन के लिए अनुसूची में निर्धारित लीज़ किराया पर 10

प्रतिशत सरचार्ज निधारित किया गया है। एनएमपीटी ने सुरक्षा दीवार के भीतर की भूमि के आबंटन के लिए 10 प्रतिशत सरचार्ज लगाने से संबंधित मौजूदा नोट बनाए रखने के लिए प्रस्ताव किया है।

पिछले संशोधन के दौरान इस प्राधिकरण द्वारा पाया गया है कि सुरक्षा दीवार के अंदर नियत लीज़ किराया पर 10 प्रतिशत की लेवी आदेश सं.टीएएमपी/33/2003-एनएमपीटीदिनांक 20 जनवरी 2005 से अर्थात् एक दशक से भी अधिक से लगायी जा रही है और 20 मई 2014 को पारित संशोधित आदेश में भी ऐसा किया गया है। लीज़ रेंट में पिछले संशोधन के दौरान एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण और यह मानते हुए कि यह नोट पहले से ही विद्यमान नोट है, यह प्राधिकरण मौजूदा नोट को एनएमपीटी के द्वारा यथाप्रस्तावित रूप में जारी रखने का अनुमोदन करता है।

दीवार के बाहर भूमि आवंटन के लिए 5% सेवा प्रभार एकत्र करने वाले पत्तन के संबंध में एमसीएचएए, इफको, एनएमपीएस, आईपीएल, केबीएल और एनएमपीसीएफएए द्वारा उठाए गए मुद्दों के संबंध में, प्रासंगिक है कि इस प्राधिकरण ने दिनांक 20 मई 2014 के पिछले आदेश सं. टीएएमपी/60/2012-एनएमपीटी के पैरा 10(ix) में संशोधित पट्टा किराये को मंजूरी देते हुए इस मुद्दे का निपटारा किया है। पिछले संशोधन के दौरान, इन संगठनों द्वारा उठाए गए बिंदु के अनुसार पत्तन द्वारा इस शुल्क को एकत्रित की जाने वाली सेवाओं के बारे में स्पष्ट नहीं था। पिछले संशोधन के दौरान पत्तन ने इस बिंदु पर स्पष्ट रूप से कोई टिप्पणी नहीं की थी।

इस प्राधिकरण ने पिछले संशोधन में पहले से ही यह कहा है कि इस प्राधिकरण द्वारा एनएमपीटी के पट्टे पर किराया के बारे में "सेवा शुल्क" नाम के तहत अनुमोदित किराया अनुसूची में किसी भी शुल्क का निर्धारण नहीं किया गया है। वर्तमान संशोधन में भी, पोर्ट ने विशिष्ट रूप से उपयोगकर्ता के संगठनों द्वारा उठाए गए विशेष बिंदु पर कोई टिप्पणी नहीं की है। जैसा कि पट्टा किराये के पिछले संशोधन में कहा गया है, यह पुनः उल्लेख किया जाता है कि इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित किराया अनुसूची में एनएमपीटी के लिए पट्टा किराए के अनुसूची में "सर्विस चार्ज" नाम के तहत कोई भी टैरिफ निर्धारित नहीं किया जाता है।

- (xvii) एमसीएफएल ने इस प्राधिकरण से पहले किसी भी नए बोलीदाता के साथ एमसीएफएल के समरूप उचित और गैर-भेदभावपूर्ण आधार पर आधार मूल्य तय करने की प्रार्थना की है। भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के तहत इस प्राधिकरण द्वारा एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित अनुमोदित पट्टा किराया/लाइसेंस शुल्क पत्तन की भूमि विभिन्न क्षेत्रों के लिए एक पूर्ण रूप से के लिए है। इस प्राधिकरण द्वारा लीज किराए पर तय व्यक्तिगत आबंटियों के लिए नहीं किया गया है। इसलिए किसी विशेष क्षेत्र के लिए दर में भेदभाव का सवाल उठता नहीं है। एमसीएफएल को एनएच 66 के साथ वाणिज्यिक याई के बजाए पैनमबूर के तहत वर्गीकृत करने के अनुरोध के संबंध में उन्हें, यह उल्लेख किया जाता है कि यह मामला एनएमपीटी के क्षेत्र में आता है।

- (xviii) (क) एनएमपीटी ने यह उल्लेख करते हुए एक नोट जारी किया है कि संपत्ति किराए के अध्याय में निर्धारित सभी शर्तों / नोट्स को उस सीमा तक लागू किया जाएगा जो वे जनवरी 2014 में सरकार द्वारा घोषित भूमि नीति दिशानिर्देशों में निर्धारित शर्तों के साथ असंगत नहीं हैं और जुलाई 2015 में संशोधित हैं। असहमति के मामले में, भूमि नीति दिशानिर्देशों में सरकार द्वारा निर्धारित शर्तें लागू होंगी। प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है।

- (ख) नोट (viii) पर किराए की मौजूदा अनुसूची में कहा गया है कि प्रांगण की सुरक्षा मेगावाट दीवार के बाहर या न्यू मेंगलोर पोर्ट ट्रस्ट (एनएमपीटी) की सुरक्षा कम्पाउंड दीवार के भीतर मासिक लाइसेंस के आधार पर अपने सामान के भंडारण के लिए जमीन/स्थान आवंटन की आवश्यकता वाले व्यक्ति समय-समय पर एनएमपीटी द्वारा निर्धारित फार्म में लिखित रूप से आवेदन कर सकते हैं। परन्तु ऐसे स्थान/भूमि का आवंटन या आबंटन से इंकार एनएमपीटी के विवेक पर निर्भर होगा। लाइसेंसधारी को उसे (परिसर) को आगे किराये पर देने की कोई अनुमति नहीं दी जाएगी। पत्तन ने, ड्राफ्ट एसओआर में इस नोट को सामान्य नोटों के लिए मौजूदा नोट (बी) पर बनाए रखने का प्रस्ताव किया है। यह नोट भूमि के आवंटन से संबंधित है और टैरिफ के निर्धारण के संबंध में नहीं है। इसलिए, एनएमपीटी को यह पुनर्विचार करने का अनुरोध किया गया था कि क्या किराए पर लेने की अनुसूची में उस नोट को शामिल करने की आवश्यकता है या नहीं। पत्तन ने उठाए गए विशिष्ट बिंदु पर प्रतिक्रिया नहीं दी है चूंकि प्रस्तावित नोट को पहले ही मई 2014 के अंतिम अनुमोदित आदेश में मंजूरी दे दी गई है और यह एक मौजूदा नोट है, इसलिए इसे एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित रूप में जारी रखने की अनुमति है।

- (ग) नोट (ix) पर किराए की मौजूदा अनुसूची, लाइसेंसधारी की उत्तरदायित्व और नोट (xiii) के अंतर्गत यदि लाइसेंसधारक माल को अनधिकृत कब्जे के लिए निकालने में असफल रहता है और माल एनएमपीटी द्वारा अन्य जगहों पर हटा दिया जाता है तो लाइसेंसधारक के जोखिम और लागत पर निर्धारित दंडात्मक लाइसेंस शुल्क की लेवी तीन स्लैब्स में अर्थात् जमीन को सामान हेतु अनाधिकृत रूप से कब्जे में 3 माह तक के लिए लाइसेंस शुल्क का दो गुना, 3 से 7 महीनों तक के लिए चार गुना और सात महीने से अधिक तक के लिए दस गुना लाइसेंस फीस निर्धारित की हुई है। पत्तन ने वर्तमान पट्टा किराया अनुसूची में तीन स्लैब दरों के बजाय मौजूदा ड्राफ्ट एसओआर के तहत सामान्य नोटों में स्लैब संरचनाओं में आशोधन के साथ लाइसेंस शुल्क निर्धारण हेतु सामान्य लाइसेंस का तीन गुना दंडक लाइसेंस फीस के एक समान स्लैब के मौजूदा नोट (ग) और (घ) (iv) का प्रस्ताव किया है।

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 12 (च) में कहा गया है कि पट्टे की समाप्ति/समाप्ति के बाद या उपयोगकर्ता कामकाज में बदलाव के कारण पट्टे को खारिज करने के बाद, अगर पट्टेदार इसपर अनधिकृत रूप से कब्जा करना जारी रखता है तो पट्टेदार गलत तरीके से उपयोग और व्यवसाय के कारण खाली कब्जा प्राप्त न होने तक तीन गुणा वार्षिक किराया मुआवजे का भुगतान करने के लिए उत्तरदायी होगा। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट्स संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुरूप हैं, इसलिए इस प्राधिकरण ने एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया है।

- (घ) एनएमपीटी ने प्रस्तावित एसओआर में मौजूदा नोट्स (x), (xi), (xvii), (xviii), (xix), (xx), (xxi) को नोट (घ)(i), (ii), (viii) से (xii) के रूप में बनाए रखने का प्रस्ताव किया है।

पोर्ट द्वारा ये शर्तें आबंटन/लीज समझौते के पत्र में शामिल किए जाने वाले नियमों और शर्तों से अधिक संबंधित हैं। इसलिए, एनएमपीटी को इन शर्तों को सम्मिलित करने के लिए औचित्य और कारण देने का और यह स्पष्ट किया गया था कि वे किस पट्टे के किराए के लिए प्रासंगिक हैं, जिसके लिए मंजूरी मांगी गई, उल्लेख करने का अनुरोध किया गया था। एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि उपरोक्त प्रस्तावित नोट अनुकरणीय शर्तें हैं और इसके अलावा हैं, वे पत्तन के निवारक उपाय हैं जैसा कि उपर्युक्त शर्तें सामान्य प्रकृति की हैं, एनएमपीटी के हितों की रक्षा और अधिक स्पष्टता और इस मान्यता के लिए कि वे इस प्राधिकरण द्वारा पट्टे के किराए के पिछले संशोधन में निर्धारित की गई हैं, प्राधिकरण ने ये नोट एनएमपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित निर्धारित करने पर विचार किया है।

- (ङ) एनएमपीटी ने एक नई शर्त पेश करने का भी प्रस्ताव दिया है जिसमें बताया गया है कि, इनमें से किसी भी नियम की व्याख्या पर संदेह होने पर, उसे बोर्ड या बोर्ड की उप-समिति को भेजा जाएगा जो कि इसका फैसला करेगा। एनएमपीटी द्वारा व्याख्या के संबंध में प्रस्तुत किए जाने वाले प्रस्ताव दरमान को निर्धारित करने और दरमानों की शर्तों को नियंत्रित करने के लिए इस प्राधिकरण के अधिदेश से परे हैं। ऐसा होने के नाते, यह प्राधिकरण इसे किराया अनुसूची में एक शर्त के तौर पर निर्धारित करने की स्थिति में नहीं है। इसलिए, प्रस्तावित नोट अनुमोदित नहीं किया गया है।

- (च) मौजूदा नोट (xv) और प्रस्तावित नोट घ (vi):

मौजूदा नोट (xv) में उल्लेख है कि कोई लाइसेंसधारक एनएमपीटी की लिखित अनुमति के बिना उन्हें निजी प्रतिबंधित क्षेत्रों में आवंटित स्थान के तौर पर परिवर्तित करने की अनुमति नहीं देता। एनएमपीटी से पूर्वलिखित अनुमति प्राप्त न करने पर जुर्माना 3 स्लेब में निर्धारित है अर्थात् 3 महीने, 3 से 7 महीने और सात महीनों से अधिक तक के लिए सामान्य लाइसेंस शुल्क का क्रमशः दो गुना, चार गुना और दस गुना।

पत्तन ने नोट (v) को मामूली संशोधन के साथ बनाए रखा है। पत्तन द्वारा प्रस्तावित संशोधन यह है कि एनएमपीटी से पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करने में विफल होने के कारण मौजूदा समय-समय पर दिशानिर्देशों के अनुसार जुर्माना लगाने के लिए प्रस्ताव दिया गया है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 में प्रस्तावित स्थिति के लिए जुर्माना के लिए कोई प्रावधान नहीं दिया गया है। उल्लेख करने पर कि एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के खंड 12 (छ) के साथ पठित खंड 12 (च) के साथ इस खंड के लिए प्रावधान है। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की खंड 12 (च) में भूमि अधिग्रहण/पट्टे की समाप्ति/पट्टे को समाप्त करने के बाद भूमि के अनधिकृत कब्जे के लिए सामान्य लाइसेंस शुल्क का तीन गुणा दंड का प्रावधान किया गया है। खंड 12 (छ) के अंतर्गत न्यासी बोर्ड को पट्टेदार के लिए अपने मामले को प्रस्तुत करने के लिए उचित उचित अवसर देने के बाद प्रकृति/परिमाण/उल्लंघन के आधार पर उपयुक्त दंड लगाने/रद्द करने का अधिकार दिया गया है।

एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत स्पष्टीकरण के आधार पर सामान्य रूप से प्रस्तावित नोट संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 के अनुरूप पाया गया है और एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट का अनुमोदन किया जाता है।

- (छ) पत्तन ने लाइसेंस शुल्क के भुगतान में देरी के लिए ब्याज की दंड दर में संशोधन के अध्याधीन प्रस्तावित नोट (घ) (iii) में मौजूदा नोट (xii) को बनाए रखने का प्रस्ताव किया है। मौजूदा प्रावधान के अनुरूप 13% दंडात्मक ब्याज दर के अनुसार, पत्तन ने सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर संशोधित एसबीआई मार्जिनल कॉस्ट ऑफ फंड आधारित लेंडिंग रेट (एमसीएलआर) + 2% प्रति वर्ष दंड का प्रस्ताव दिया है। प्रस्तावित नोट को पोर्ट द्वारा अनुमोदन किया जाता है क्योंकि यह एसबीआई के अद्यतन एमसीएलआर दर को लागू करने के लिए पत्तन द्वारा प्रस्तावित दंडात्मक ब्याज दर में केवल संशोधन के साथ मौजूदा प्रावधान है।

- (ज) मौजूदा नोट (xiv) यह दर्शाता है कि अनुमति के कैलेंडर माह की समाप्ति पर परमिट स्वतः समाप्त हो जाएगा, जिसके लिए यह जारी किया गया है। लाइसेंस अधिकतम ग्यारह (11) महीनों के लिए होगा और लाइसेंस शुल्क, दरों के अधिसूचित कार्यक्रम के अनुसार लगाया जाता जाता है। लाइसेंस के प्रत्येक नवीकरण को नए लाइसेंस के रूप में

माना जाएगा। इस नोट में खारिज होने से सात दिन पहले नवीनीकरण में विफलता के मामले में 13% दंडक ब्याज का भी प्रावधान किया है।

मौजूदा नोट के मुताबिक, प्रस्तावित नोट घ(v) में कहा गया है कि अनुमति पत्र माह की समाप्ति पर स्वतः रूप से समाप्त हो जाएगा, जिसके लिए इसे जारी किया गया है। लाइसेंस एक्जिम कार्गो (दोनों के अंदर और बाहर सुरक्षा कम्पाउंड दीवार) के लिए अधिकतम चार (4) महीनों तक और तटीय संचलन के लिए पोत के आधार पर छः (6) महीनों के भंडारण के लिए होगा और लाइसेंस शुल्क अधिसूचित दरमानों के अनुसार लगाया जाएगा। प्रस्तावित नोट में आगे कहा गया है कि लाइसेंस के नवीकरण के लिए कोई प्रावधान नहीं होगा। अगली आवंटन के बिना भूमि परिसर का 4 महीने से अधिक के अनधिकृत कब्जे और मुआवजे के रूप में माना जाएगा, जो कब्जाकर्ता द्वारा लाइसेंस शुल्क के अतिरिक्त सामान्य लाइसेंस शुल्क के 3 गुना भुगतान द्वारा चुकाया जाएगा और शुल्क जमा किए गए बकाए पर लीज/लाइसेंस विलेख/आवंटन आदेश को आकर्षित करेगा और भुगतान किया जाएगा किसी भी मामले में अग्रिम लाइसेंस शुल्क का भुगतान होने पर उस तारीख से 15 दिनों से अधिक के लिए लाइसेंस शुल्क बकाया नहीं बनना चाहिए। दंडक ब्याज में परिवर्तन सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी दिशानिर्देशों के अध्याधीन रखने का प्रस्ताव है।

संशोधित एलपीजी 2014 के मुताबिक लाइसेंस, महापत्तनों द्वारा अधिकतम 11 महीनों की अवधि तक प्रदान किया जा सकता है। संशोधित एलपीजी में लाइसेंस अवधि की सीमा निर्धारित की गई है। एनएमपीटी ने इस नोट में कहा है कि लाइसेंस एक्जिम कार्गो (सुरक्षा कम्पाउंड दीवार के अंदर और बाहर दोनों) हेतु अधिकतम चार (4) महीनों तक और छह (6) महीने के तटीय संचलन के लिए पोत के आधार पर, पोत के अनुसार जारी किया गया है। जैसा कि पहले कहा गया है, एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि केवल पेनमबूर ग्राम क्षेत्र में अनपेक्षित भूमि क्षेत्र (जो एक खुला स्थान है) के लिए, शॉर्ट-टर्म लाइसेंस पर, पत्तन ने पोत के आधार पर भूमि के आवंटन का प्रस्ताव किया है और कहा है कि यह प्रावधान केवल पोत के समय को कम करने के लिए किया गया है उपरोक्त प्रावधान को ध्यान में रखते हुए, प्रस्तावित नोट को मामूली संशोधन के अधीन अनुमोदित किया गया है। प्राधिकृत कब्जे पर उल्लेख करत कथत नोट में कहा गया है कि नोट में 4 महीने की बात की गई है लेकिन पोर्ट के तटीय संचलन के लिए लगभग 6 महीने के लाइसेंस का उल्लेख नहीं है, जो पत्तन के नोट के पहले हिस्से में प्रस्तावित है। इसके बाद किसी भी अस्पष्टता से बचने के लिए ही इसे शामिल किया गया है।

(झ) सामान्य नोट्स के तहत मौजूदा नोट (xvi) (क), (ख) और (ग) और नोट (v) और प्रस्तावित नोट (घ) (vii) (क) एवं (ख) तथा किराया अनुसूची नोट के तहत (v)

सिक्कुरिटी डिपॉजिट से संबंधित मौजूदा नोट (xvi) (क) में कहा गया है कि 1 महीने के लाइसेंस शुल्क के बराबर सुरक्षा जमा आवंटन के समय 11 माह तक लाइसेंस के लिए और 3 वर्ष तक लाइसेंस के लिए 3 महीने के लाइसेंस शुल्क पर लागू होगा। इसमें नोट (ख) में, एक अन्य (क) के अलावा भूमि के पट्टे के मामले में एक साल के पट्टे के किराये के बराबर की वापसी योग्य सुरक्षा जमा का उल्लेख है। मौजूदा नोट (xvi) (ग) में कहा गया है कि यदि सुरक्षा जमा जब भूमि/स्थान अंततः रिक्त हो जाने की तारीख से 20 दिनों के भीतर वापस नहीं किया जाता है, और लाइसेंस प्राप्तकर्ता द्वारा दस्तावेज पेश नहीं कर दिए जाते हैं, एनएमपीटी को इस तरह के विलंबित रिफंड पर प्रति वर्ष 13% की दर पर दंडक ब्याज का भुगतान करना होगा। इसी के अनुरूप और संक्षेप में एक अलग नोट (v) को निर्धारित किया गया है।

प्रस्तावित एसओआर में, पत्तन पर सामान्य नोट के तहत घ (vii) पोत के आधार पर पोत के लिए एक महीने का लाइसेंस शुल्क के बराबर सुरक्षा जमा का प्रस्ताव किया गया है। एनएमपीटी ने अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित शब्द "प्लॉट-वार लाभ" को हटाने का अनुरोध किया है जिसे स्वीकार किया जाता है। प्रस्तावित किराया अनुसूची के तहत नोट (iv) पर, एनएमपीटी ने सुरक्षा जमा पर एक नोट का प्रस्ताव किया है, जिसमें एक महीने के लाइसेंस शुल्क के बराबर सुरक्षा बकाया 4 या 6 माह तक लाइसेंस के लिए आवंटन के समय लागू होगा। भूमि के पट्टे के मामले में दो वर्ष के पट्टा किराए के बराबर रिफंड योग्य सुरक्षा जमा लागू होगी। आगे उल्लेखित है कि एनएमपीटी को देय किसी भी राशि का समायोजन करने के बाद जमीन पूरी तरह से खाली होने के बाद ब्याज के बिना सुरक्षा बकाया जमा वापस कर दिया जाएगा।

संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों की क्लॉज 11.2 के अनुसार का पोर्ट ताजा पट्टा के लिए दो साल की सुरक्षा बकाया रखेगा। पोत के आधार पर 4 से 6 महीनों के लिए लाइसेंस पर भूमि आवंटन के लिए सुरक्षा जमा पर कोई विशेष प्रावधान नहीं है। चूंकि घ (vii) पर प्रस्तावित प्रावधान में पत्तन के हितों की रक्षा की ओर अधिक ध्यान दिलाया गया है और यह मानते हुए कि यह पिछले प्राधिकरण द्वारा पिछले संपदा संशोधन आदेश में स्वीकृत मौजूदा प्रावधान से सृजित है, इस प्राधिकरण द्वारा एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित सुरक्षा जमा से संबंधित नोट्स को मंजूरी दी गई है।

एनएमपीटी राज्यों द्वारा प्रस्तावित नोट में उल्लेखित है कि एनएमपीटी किसी भी राशि का समायोजन करने के बाद जमीन पूरी तरह से खाली करने के बाद, सुरक्षा बकाया को ब्याज के बिना वापस किया जाएगा। लीज किराए के

तहत मौजूदा नोट सुरक्षा जमा पर ब्याज के बारे में चुप है। संशोधित एलपीजी 2014 सुरक्षा जमा पर ब्याज के बारे में उल्लेख नहीं करता है। कोलकाता पोर्ट ट्रस्ट के पट्टा किराया मामले में, पत्तन ने इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित ब्याज रहित सुरक्षा जमा का प्रस्ताव किया था। चूंकि प्रस्तावित नोटों के साथ प्रस्तावित ड्राफ्ट एनएमपीटी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है और केओपीटी पर स्थिति को देखते हुए, प्राधिकरण ब्याज रहित सुरक्षा बकाया के बारे में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधन का अनुमोदन करता है।

प्रस्तावित किराया अनुसूची के तहत नोट (iv) और नोट घ (vii) में दो प्रावधानों में मामूली अंतर दिखाई देता है। इसलिए एनएमपीटी को यह पुष्टि करने का अनुरोध किया गया था कि एसओआर में कौनसा प्रावधान बनाए रखा जाए। इस संबंध में, एनएमपीटी ने स्पष्ट किया है कि पट्टा किराया अनुसूची के तहत घ (vii) पर प्रस्तावित नोट और न कि नोट (iv) के तहत, समान हैं। एनएमपीटी ने कहा है कि पहला नोट केवल सुरक्षा बकाया के बारे में एक सामान्य नोट है और बाद वाला नोट विशेष रूप से उस सुरक्षा बकाया राशि के बारे में जानकारी देता है, जिसे "ब्याज रहित" रिफंड किया जाएगा। इसलिए एनएमपीटी ने अनुरोध किया है कि दोनों नोट एसओआर में रखे जा सकते हैं। पत्तन, किराया अनुसूची को ध्यान में रखते हुए नोट (iv) को लेने के साथ-साथ घ (vii) पर सामान्य नोटों को भी बनाए रखने की बात पर, उसकी अनुमति दी जाती है। मौजूदा दरमान में भी, सुरक्षा बकाया पर दो समान नोट, नोट (v) और नोट (xvi) पर निर्धारित किए गए हैं। हालांकि, दोनों नोटों के बीच किसी भी अस्पष्टता से बचने के लिए, शब्द "4 या 6 महीने तक लाइसेंस" नोट घ (vii) (क) में प्रस्तावित नोट में (iv) के अनुरूप जोड़ा गया है। इसके अतिरिक्त, एक नया नोट घ (vii) (ग) के रूप में कि नोट (iv) के अनुरूप - एनएमपीटी के कारण होने वाली किराया अनुसूची के तहत किसी भी राशि को समायोजित करने के बाद भूमि के पूरी तरह से खाली होने के बाद ब्याज के बिना सुरक्षा जमा वापस कर दी जाएगी, जोड़ा गया है। किसी भी अस्पष्टता से बचने के लिए ये दो संशोधन किये जाते हैं।

ऐसा देखा जाता है कि एनएमपीटी ने मौजूदा शर्त (xvi) (ग) को हटाने का प्रस्ताव दिया है, जिसमें कहा गया है कि यदि सुरक्षा जमा, भूमि/स्थान अंततः खाली करने और लाइसेंसधारी द्वारा दस्तावेज प्रस्तुत करने की तारीख से 20 दिनों के भीतर वापस नहीं किया जाता है, एनएमपीटी 13% प्रति वर्ष दंडक ब्याज का भुगतान करेगा। इस तरह के विलंबित रिफंड पर जब नोट गया मौजूदा नोट (xvi) (ग) हटाने का कारण बताने और यदि नोट को हटा दिया गया तो पत्तन द्वारा देरी होने पर आर्बिट्रियों के लिए उपाय की मांग की गई, तो, पोर्ट ने सामान्य तरीके से कहा है कि सुरक्षा जमा धनवापसी इलेक्ट्रॉनिक मोड में संसाधित की जाती है, इसलिए देरी का ऐसा कोई कारण नहीं है और इसलिए, एनएमपीटी ने मौजूदा नोट के विलोपन प्रस्ताव किया है। यह प्रासंगिक है कि संशोधित एलपीजी में पोर्ट ट्रस्ट द्वारा सुरक्षा जमा देरी से रिफंड करने के लिए ब्याज का कोई लिखित उल्लेख नहीं है। यद्यपि पत्तन ने कहा है कि रिफंड को इलेक्ट्रॉनिक मोड में संसाधित किया जाता है, इसलिए यह बंदरगाह द्वारा दंडनीय ब्याज से संबंधित मौजूदा प्रावधान को विलंबित रिफंड पर यह पत्तन से मामूली संशोधन के आधार पर बनाए रखना अनुचित नहीं होगा। एनएमपीटी ने एसबीआई मार्जिनल कॉस्ट ऑफ फंड आधारित लेंडिंग रेट (एमसीएलआर) + 2% प्रति वर्ष समय-समय पर संशोधन के आधार पर देरी से भुगतान पर, अर्बिट्रियों से दंडक ब्याज लगाने का प्रस्ताव रखा है। पोर्ट के द्वारा सुरक्षा जमा की विलंबित वापसी के लिए भी इसे लागू किया जा सकता है। इसलिए, पत्तन द्वारा सुरक्षा जमा की देरी से वापसी के लिए दंडात्मक ब्याज पर मौजूदा नोट नोट घ (vii) (घ) में उपर संशोधन के अध्याधीन बनाए रखे जाने का प्रस्ताव किया गया है।

(ज) मौजूदा नोट (vi) पाइपलाइनों को बिछाने के लिए वे लीव प्रभार छोड़ने से संबंधित है। इस नोट ने खुले इलाके की दर पर वे-लीव प्रभार निर्धारित किया गया है, जैसा कि ऊपर दी गई तालिका में दिए गए भू-स्थान के लिए लागू है, जो पाइपलाइनों/सेवा नलिकाओं द्वारा घेरा गया है। पत्तन ने निर्धारित 'ख' में उल्लेखित प्रावधान को बनाए रखने का प्रस्ताव दिया है जिसका अनुमोदन किया जाता है।

मौजूदा पट्टा किराया अनुसूची में, एक नोट इसमें निर्धारित किया गया है जिसमें एकल पाइप लाइन, मल्टी-लेयर पाइपलाइन, भूमिगत पाइपलाइन आदि द्वारा कब्जाए गए क्षेत्र की गणना की विधि का निर्धारण किया गया है। इस नोट में कहा गया है कि वे लीव प्रभार के प्रयोजन से, क्षेत्र के लिए एकल पाइपलाइनों द्वारा घेरे गए क्षेत्र का परिकलन इन पाइपलाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर किया जाना चाहिए। मल्टी-लेयर पाइपलाइन स्टैक के मामले में, बहुपरत वाली पाइपलाइन स्टैक द्वारा कब्जाए जाने वाले वास्तविक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और उस क्षेत्र से गुजरने वाली पाइपलाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर प्रो-राटा क्षेत्र के लिए संबंधित उपयोगकर्ताओं को बिल भेजा जाना चाहिए। सड़क, रेल, जेटी इत्यादि के साथ साझा किए गए क्षेत्र के संबंध में, संबंधित उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्र के 50% के लिए समर्थक दर मान ली जानी चाहिए कि उनके पास भूमि का अनन्य अधिग्रहण नहीं है और उनके पास केवल 'अधिकारिक रास्ता' है। जहां तक भूमिगत पाइपलाइनों का संबंध है, यदि प्रयोक्ता यह स्थापित करते हैं कि भूमिगत देशीय-पाइपलाइन से ऊपर सतह क्षेत्र का कब्जा उनके साथ संभाव्य नहीं है, तो वे लीव प्रभार के लिए ऐसी पाइपलाइनों पर कब्जाए गए क्षेत्र हेतु व्यास और लंबाई का 50% गिना जाना चाहिए। से संलग्न पाइपलाइनों/कन्वेयर लगाने के लिए अनुमति के अधिकार के जारी करने के लिए व्यापक नियम और शर्तों के तहत मौजूदा नोट 4 संशोधित एलपीजी, 2014 के अनुरूप पाया जाता है। पत्तन ने इस नोट को



वे लीव प्रभार के अंतर्गत बनाए रखने का प्रस्ताव नहीं किया है। पत्तन ने एक सामान्य नोट का प्रस्ताव किया है कि अधिकारिक रास्ते के लिए नीति, एनएमपीटी द्वारा संशोधित एलपीजी 2014 के अनुरूप तैयार की गई नीति के अनुसार होगी। संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देशों के खंड 14 का संदर्भ देते हुए, एनएमपीटी को इस पर विचार करने के लिए अनुरोध किया गया था संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार प्रावधानों को शामिल किया जाए। हालांकि, इस बिंदु पर पत्तन चुप है।

संशोधित एलपीजी 2014 के अनुरूप पाइप लाइन के क्षेत्र की गणना करने के बारे में मौजूदा नोट को बनाए रखने का प्रस्ताव है ताकि इस मामले पर पारदर्शिता हो। एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट पाइपलाइन/कन्वेयर्स आदि बिछाने के अधिकारिक मार्ग की अनुमति की शर्तों के लिए मामूली संशोधन के साथ शामिल करने का प्रस्ताव भी है, जो एमओएस द्वारा जारी और समय-समय पर यथा संशोधित एलपीजी 2014 द्वारा अभिशासित होगा।

- (xix) पत्तन ने जेटी, पनडुब्बी पाइपलाइन इत्यादि के निर्माण के लिए वाटरफ्रंट से संबद्ध भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क के 50% की दर से वाटर फ्रंट शुल्क का प्रस्ताव किया है और इसे वे-लीव अनुमति के रूप में प्रभारित किया जाएगा। संशोधित एलपीजी 2014 के अनुसार, जल क्षेत्र संबद्ध भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क का 50% होगा। वाटर फ्रंट प्रभार एलपीजी द्वारा अनुशंसित है और एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड द्वारा अनुमोदित किया गया है और संशोधित एलपीजी 2014 के अनुरूप है और इसलिए इसे स्वीकृत किया जाता है।
- (xx) संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश 2014 की धारा 13 (ग) में पोर्ट्स बोर्ड के अनुमोदन के साथ वार्षिक वृद्धि की दर को ठीक करने के लिए बंदरगाहों को छूट दी गई है जो 2% से कम नहीं होनी चाहिए जो । पत्तन ने एक नोट का प्रस्ताव किया है कि उस समय तक पट्टा किराया प्रति वर्ष @ 2% (कंपाउंडेबल) प्रति वर्ष बढ़ाया जाएगा जब तक कि सक्षम प्राधिकारी द्वारा संशोधित दरों को संशोधित नहीं किया जाता है। चूंकि 2% पर पट्टे पर किराया में वार्षिक वृद्धि एलपीजी द्वारा अनुशंसित है और बोर्ड द्वारा अनुमोदित है और संशोधित भूमि नीति दिशानिर्देश, 2014 के अनुसार पायी गयी है, एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित नोट को प्रस्तावित मामूली संशोधन सहित अनुमोदित किया जाता है कि पट्टा किराया 20 फरवरी 2018 से लेकर 19 फरवरी 2021 तक प्रति वर्ष @ 2% (कंपाउंडेबल) प्रति वर्ष बढ़ेगा।
- (xxi) (क) एनएमपीटी के प्रस्ताव में पट्टा किराया का 20 फरवरी 2017 से पूर्वव्यापी प्रभाव के साथ संशोधित अनुमोदन अपेक्षित है। गणेश शिपिंग एजेंसी, एमसीएचए, इफको, एनएमपीएस, आईपीएल, केबीएल, एनएमपीसीएफएफ, डीआईएल और एमसीएफ जैसे अधिकांश उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संगठन/पट्टेदार ने संशोधित पट्टा किराया का संभावित प्रभाव से अनुमोदन देने के लिए अनुरोध किया है। उपयोगकर्ताओं का कथन है कि पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन करने से कार्गो हैंडलिंग एजेंट को बड़ी आर्थिक कठिनाई का सामना करना पड़ सकता है क्योंकि वे आर्थिक दृष्टि से पूर्वव्यापी संशोधित दरों की वसूली नहीं कर सकेंगे। उपयोगकर्ता/उपयोगकर्ता संघों/पट्टेदारों द्वारा उठाए गए बिंदु के संबंध में, एनएमपीटी को विशेष रूप से व्यापार और जवाब के साथ चर्चा करने के लिए अनुरोध किया गया था। डेल्टा इन्फ्रास्ट्रक्चर (वर्ल्डवाइड) लिमिटेड (डीआईएल) की टिप्पणियों का जवाब देते हुए एनएमपीटी ने कहा है कि जहां तक मांग की संभावना बढ़ गई है, यह उल्लेख किया जाता है कि दरों में संशोधन की प्रक्रिया चल रही है और इसके कारण 20.02.2017 से लागू देय हैं। एनएमपीटी ने कहा है कि संशोधित पट्टा किराया की अधिसूचना को इस प्राधिकरण द्वारा सूचित किया जाएगा। एनएमपीटी ने स्पष्ट रूप से कहा है कि लाइसेंस शुल्क भावी प्रभाव से संशोधित करने का प्रश्न ही नहीं उठता है।

गौरतलब है कि, मेजर पोर्ट ट्रस्ट्स एक्ट, 1963 की धारा 49 में समय-समय पर दरों के निर्धारण की बात की गई है। पट्टा किराया निर्धारण के लिए, यह प्राधिकरण, पट्टा किराया निकालने के लिए प्रमुख पोर्ट न्यासी के लिए सरकार द्वारा जारी भूमि नीति के दिशानिर्देशों के अनुपालन के लिए बाध्य है। 2014 के संशोधित भूनीति के दिशानिर्देशों के खंड 13 (ग) में कहा गया है कि दरमानों को हर पांच साल में संशोधित किया जाएगा।

इस प्राधिकरण के मई 2014 के पिछले प्रशुल्क आदेश में स्पष्ट रूप से उल्लेख है कि दर 20 फरवरी, 2012 से लेकर 19 फरवरी 2017 तक प्रभावी हैं। यह सभी हितधारकों की जानकारी में है कि पांच साल की समाप्ति के बाद यानी 20 फरवरी 2017 से एनएमपीटी की भूमि के लिए पट्टे की राशि की समीक्षा की जाएगी। पट्टे के किराए के संशोधन के भावी प्रभाव के संबंध में, प्रयोक्ताओं/उपयोगकर्ता संगठनों के अनुरोध पर एनएमपीटी से विशेष रूप से व्यापार और चर्चा करने के लिए और प्रतिक्रिया का अनुरोध किया गया था। प्रतिक्रिया में एनएमपीटी ने, व्यापार के साथ चर्चा के बाद संशोधित प्रस्ताव में स्पष्ट रूप से संशोधित दरों को 2017-22 की पंचवर्षीय योजना के लिए 20 फरवरी 2017 से पूर्वव्यापी रूप से अनुमोदित करने की मांग की गई है। इस प्रकार एनएमपीटी का प्रस्ताव संशोधित पट्टा किराया पर भावी प्रभाव देने के लिए नहीं है- जबकि एनएमपीटी का प्रस्ताव पूर्वव्यापी संशोधन के लिए स्पष्ट रूप से मांग करता है। इस लिए यह प्राधिकरण स्वतः ही, पट्टा किराया में संशोधन को स्वीकृति देने की स्थिति में नहीं है।

क्योंकि एनएमपीटी का यह प्रस्ताव लीज़ किराया का पूर्वव्यापी प्रभाव से संशोधन करने के बारे में है, यह प्राधिकरण एनएमपीटी के प्रस्ताव के आधार पर एनएमपीटी पर लीज़ किराया में संशोधन का पूर्वव्यापी प्रभाव से अनुमोदन

करता है। संशोधितदरें 20 फरवरी 2017 से एनएमपीटी द्वारा यथा प्रस्तावित प्रभावीहोगी और 19 फरवरी 2017 तक प्रभावी रहेंगी। इसलिए इस आशय का एक उपयुक्त नोट किराया अनुसूची में शामिल किया जाता है।

वास्तव में, यह उल्लेख करना प्रासंगिक है कि न केवल एनएमपीटी के मामले में बल्कि अन्य प्रमुख पोर्ट ट्रस्टों में भी इस दृष्टिकोण का पालन किया जा रहा है। वी.ओ. चिदंबरनार पोर्ट ट्रस्ट (वीओसीपीटी) के मामले में इस प्राधिकरण द्वारा आदेश टीएएमपी/6/2012-वीओसीपीटी द्वारा 4 अप्रैल 2014 को, 2007-2012 तक और 2013-2017 तक के दो पंचवर्षों के लिए अनुमोदन पट्टा किराया भूमि नीति के दिशानिर्देशों के अनुसार वीओसीपीटी द्वारा यथाप्रस्तावित क्रमशः 1 जुलाई 2007 और 1 जुलाई 2012 के पूर्वव्यापी प्रभाव से दिया गया था।

17 नवंबर 2016 के आदेश संख्या टीएएमपी/80/2015-वीपीटी के जरिए विशाखापट्टनम पोर्ट ट्रस्ट के मामले में अनुमोदित पट्टा किराया 1 अप्रैल 2013 से पूर्वव्यापी प्रभाव से तय किया गया था, जैसा कि लागू भूमि नीति के दिशानिर्देशों के अनुसार वीपीटी द्वारा प्रस्तावित किया गया था।

(ख) यह भी पर्याप्त रूप से स्पष्ट किया गया है कि एनएमपीटी द्वारा प्रस्तुत किए गए संशोधित प्रस्ताव के आधार पर 20 फरवरी 2017 के पूर्वव्यापी प्रभाव से लागू किया गया था। इस प्राधिकरण द्वारा अनुमोदित दरमान पट्टा/लाइसेंसधारियों पर लागू होंगे जो कि किराए के आवधिक संशोधन के लिए प्रावधान के अध्याधीन रहेंगे। पट्टे वाले समझौतों और नवीनीकरण/आवंटन के ऐसे मामलों में यदि संबंधित पट्टा समझौता या आवंटन का पत्र संबंधी कोई पट्टा नहीं किया गया है, तो पट्टे की वैधता अवधि के दौरान पट्टा किराये के संशोधन के लिए स्पष्ट रूप से प्रावधान किया गया है।

15. परिणामस्वरूप, और ऊपर दिए गए कारणों के लिए, और सोच विचार के आधार पर, इस प्राधिकरण ने एनएमपीटी के विभिन्न स्थानों पर भूमि के लिए संशोधित पट्टा किराया का अनुलग्नक -2 के रूप में संलग्न शर्तों के साथ 20 फरवरी 2017 से 19 फरवरी 2022 तक के अनुमोदन प्रदान करती है।

16. एनएमपीटी को लीज किराया अनुसूची में तदनुसार संशोधन करने का निर्देश दिया जाता है।

टी.एस. बालसुब्रमनियन, सदस्य (वित्त)

[विज्ञापन III/4 /असा./493/17]

#### पेनमबूर ग्राम

#### अनुलग्नक 1(क)

04 मई 2017 के मूल प्रस्ताव के अनुसार पेनमबूर के लिए परिगणन				4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रुपये / वर्ग / माह)	एनएमपीटी द्वारा अपने 16-10-2017 के पत्र द्वारा संशोधित प्रस्ताव में, अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दर से 40% प्रतिशत कम रखी गई दर (रुपये / वर्ग मीटर / माह) "
विवरण	19.02.2017 को मौजूदा एसओआर के अनुसार उचित रूप से बढ़ा हुआ किराया	भूमि मूल्य में 138.85% वृद्धि से % वृद्धि और संरचना में अर्थात् पेरिंग में 62.48% से प्रतिशत वृद्धि	(रुपये / 100 वर्ग मीटर / माह) 20.02.2017		
खुली जगह के लिए किराए पर			4967	49.67	29.80
पट्टा क्षेत्र के लिए किराए पर लें			7662	76.62	45.972
(i) भूमि का घटक	2079.59	4967.10			
(ii) संरचना (यानी फर्श)	1658.51	2694.73			
(iii) प्रशस्त क्षेत्र के लिए किराया	3738.09	7661.83			
कवर क्षेत्र के लिए किराए पर लें					
			13435	134.35	80.61
(i) भूमि का घटक	2079.59	4967.10			
(ii) सुपर संरचना	5211.74	8468.04			
(iii) कवर क्षेत्र के लिए किराया	7291.33	13435.14			

नोट: पक्का और कवर वाले इलाके के लिए विकास लागत को 138.85% का 45% माना गया है।

**एनएच-17 के साथ साथ मार्शलिंग यार्ड**

अनुलग्नक-1 (ख)

04 मई 2017 के मूल प्रस्ताव के अनुसार एनएच-17 के साथ साथ मार्शलिंग यार्ड के लिए परिकलन				4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रुपये / वर्ग / माह)	मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दरों पर 40% प्रतिशत की कटौती का प्रस्ताव करते हुए अपने 16-10-2017 के पत्र के अंतर्गत एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित संशोधित दर(रु./वर्गमीटर/माह)
विवरण	19.02.2017 को मौजूदा एसओआर के अनुसार उचित रूप से बढ़ा हुआ किराया	भूमि मूल्य में 133.71% वृद्धि से % वृद्धि और संरचना में अर्थात् पेंविंग में 60.17% वृद्धि से % वृद्धि	20.02.2017(रुपये / 100 वर्ग मीटर / माह) 2017/02/20		
खुली जगह के लिए किराए पर			4954	49.54	29.72
पक्का क्षेत्र के लिए किराए पर लें			7637	76.37	45.822
(i) भूमि का घटक	2119.72	4954.00			
(ii) संरचना (यानी फर्श)	1675.32	2683.36			
(iii) प्रशस्त क्षेत्र के लिए किराया	3795.04	7637.36			
कवर क्षेत्र के लिए किराए पर लें			13386	133.86	80.316
(i) भूमि का घटक	2119.72	4954.00			
(ii) सुपर संरचना	5264.64	8432.37			
(iii) कवर क्षेत्र के लिए किराया	7384.36	13386.37			

नोट: पक्का और कवर वाले इलाके के लिए विकास लागत को 133.71% का 45% माना गया है

**एनएच के साथ-साथ व्यावसायिक यार्ड**

अनुलग्नक-1 (ग)

04 मई 2017 के मूल प्रस्ताव के अनुसार एनएच 17 के साथ-साथ व्यावसायिक यार्ड के लिए परिकलन				4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रुपये / वर्ग / माह)	एनएमपीटी द्वारा 4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दर और 16.10.2017 के संशोधित प्रस्ताव में रखी गई दर। (रुपये / वर्ग मीटर / माह)
विवरण	19.02.2017 को मौजूदा एसओआर के अनुसार उचित रूप से बढ़ा हुआ किराया	भूमि मूल्य में 197.34% वृद्धि से % वृद्धि और संरचना में अर्थात् पेंविंग में 88.80% वृद्धि से % वृद्धि	20.02.2017(रुपये / 100 वर्ग मीटर / माह) 2017/02/20		
खुली जगह के लिए किराए पर			8132	81.32	81.32
पक्का क्षेत्र के लिए किराए पर लें			11731	117.31	117.31
(i) भूमि का घटक	2734.90	8131.95			
(ii) संरचना (यानी फर्श)	1906.08	3598.68			
(iii) प्रशस्त क्षेत्र के लिए किराया	4640.98	11730.63			
कवर क्षेत्र के लिए किराए पर लें					

			19441	194.41	194.41
(i) भूमि का घटक	2734.90	8131.95			
(ii) सुपर संरचना	5989.74	11308.63			
(iii) कवर क्षेत्र के लिए किराया	8724.65	19440.58			
नोट: पक्का और कवर वाले इलाके के लिए विकास लागत को 197.34% का 45% माना गया है।					

## तण्णीरबावी

अनुलग्नक-1 (घ)

04 मई 2017 के मूल प्रस्ताव के अनुसार एनएच 17 के साथ-साथ तण्णीरबावी के लिए परिकलन				4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रुपये / वर्ग / माह)	"एनएमपीटी द्वारा 4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दर और 16.10.2017 के संशोधित प्रस्ताव में रखी गई दर (रुपये / वर्ग मीटर / माह) "
विवरण	19 .02.2017 को मौजूदा एसओआर के अनुसार उचित रूप से बढ़ा हुआ किराया	भूमि मूल्य में 48.17% वृद्धि से % वृद्धि और संरचना में अर्थात् पेविंग में 21.68% वृद्धि से % वृद्धि	20.02.2017(रुपये / 100 वर्ग मीटर / माह) 2017/02/20		
खुली जगह के लिए किराए पर			2903	49.67	49.67
पक्का क्षेत्र के लिए किराए पर ले			4706	76.62	76.62
(i) भूमि का घटक	1959.23	2902.99			
(ii) संरचना (यानी फर्श)	1481.94	1803.22			
(iii) प्रशस्त क्षेत्र के लिए किराया	3441.17	4706.22			
कवर क्षेत्र के लिए किराए पर ले					
			8570	134.35	134.35
(i) भूमि का घटक	1959.23	2902.99			
(ii) सुपर संरचना	4656.92	5666.54			
(iii) कवर क्षेत्र के लिए किराया	6616.15	8569.53			
नोट: पक्का और कवर वाले इलाके के लिए विकास लागत को 48.17% का 45% माना जाता है					

## कुडुपू

अनुलग्नक-1 (ङ)

04 मई 2017 के मूल प्रस्ताव के अनुसार एनएच 17 के साथ-साथ कुडुपू के लिए परिकलन				4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रुपये / वर्ग / माह)	"एनएमपीटी द्वारा 4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दर और 16.10.2017 के संशोधित प्रस्ताव में रखी गई दर (रुपये / वर्ग मीटर / माह) "
विवरण	19 .02.2017 को मौजूदा एसओआर के अनुसार उचित रूप से बढ़ा हुआ किराया	भूमि मूल्य में 341.42% वृद्धि से % वृद्धि और संरचना में अर्थात् पेविंग में 153.64% वृद्धि से % वृद्धि	20.02.2017(रुपये / 100 वर्ग मीटर / माह) 2017/02/20		
खुली जगह के लिए किराए पर			5313	53.13	53.13

पक्का क्षेत्र के लिए किराए पर लें			9093	<b>90.93</b>	<b>90.93</b>
(i) भूमि का घटक	1203.62	5313.02			
(ii) संरचना (यानी फ़र्श)	1490.44	3780.35			
(iii) प्रशस्त क्षेत्र के लिए किराया	2694.06	9093.37			
कवर क्षेत्र के लिए किराए पर लें			17192	<b>171.92</b>	<b>171.92</b>
(i) भूमि का घटक	1203.62	5313.02			
(ii) सुपर संरचना	4683.28	11878.68			
(iii) कवर क्षेत्र के लिए किराया	5886.90	17191.71			
नोट: पक्का और कवर वाले इलाके के लिए विकास लागत को 341.42% का 45% माना जाता है					

**बॉटेल**

अनुलग्नक-। (च)

04 मई 2017 के मूल प्रस्ताव के अनुसार बॉटेल के लिए परिगणन				4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में एनएमपीटी द्वारा प्रस्तावित दर (रुपये / वर्ग / माह)	"एनएमपीटी द्वारा 4.5.2017 के अपने मूल प्रस्ताव में प्रस्तावित दर और 16.10.2017 के संशोधित प्रस्ताव में रखी गई दर (रुपये / वर्ग मीटर / माह)
विवरण	19.02.2017 को मौजूदा एसबीआर के अनुसार उचित रूप से बढ़ा हुआ किराया	भूमि मूल्य में 215.08% वृद्धि से % वृद्धि और संरचना में अर्थात् पेविंग में 96.79% वृद्धि से % वृद्धि	20.02.2017(रुपये / 100 वर्ग मीटर / माह) 2017/02/20		
खुली जगह के लिए किराए पर			4003	<b>40.03</b>	<b>40.03</b>
पक्का क्षेत्र के लिए किराए पर लें			6628	<b>66.28</b>	<b>66.28</b>
(i) भूमि का घटक	1270.48	4003.03			
(ii) संरचना (यानी फ़र्श)	1334.02	2625.22			
(iii) प्रशस्त क्षेत्र के लिए किराया	2604.50	6628.25			
कवर क्षेत्र के लिए किराए पर लें			12253	<b>122.53</b>	<b>122.53</b>
(i) भूमि का घटक	1270.48	4003.03			
(ii) सुपर संरचना	4192.06	8249.55			
(iii) कवर क्षेत्र के लिए किराया	5462.54	12252.58			
नोट: पक्का और कवर वाले इलाके के लिए विकास लागत को 215.08% का 45% माना गया है					

## अनुलग्नक - II

## एनएमपीटी से संबद्ध विभिन्न स्थानों पर भूमि के लिए लीज किराया अनुसूची

(क). विभिन्न स्थानों पर पत्तन की भूमि का पट्टा (लीज) किराया.

(रु./वर्ग मीटर /माह)

क्रम सं.	स्थान	खुले क्षेत्रों के लिए	पेब्ड क्षेत्रों के लिए	आच्छादित क्षेत्रों के लिए
1.	पनबूर	29.802 24.83 प्रत्येक पोत के अनुसार आधार पर लाइसेंस आधार पर ईएक्सआईएम(एम्बिजम) के भंडार के लिए	45.972	80.61
2.	कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र	24.83	45.972	80.61
3.	मार्शलिंग प्रांगण	29.724	45.822	80.316
4.	वाणिज्यिक प्रांगण	81.32*	117.31	194.41
5.	तष्णीरबावी	49.67	76.62	134.35
6.	कुंडपुर	53.13	90.93	171.92
7.	बंडेल	40.03	66.28	122.53

\* कस्टम प्रतिबंधित क्षेत्र में वाणिज्यिक क्षेत्र में एम्बिजम कार्गो के खुली जगह में भंडारण के लिए पट्टे के लिए प्रस्तावित दरें प्रत्येक पोत के अनुसार वाणिज्यिक व्यावसायिक प्रयोजनों के लिए पट्टे पर दी गइर अवधि के लिए लागू रहेंगी।

## नोट:

- निर्धारित दर 20 फरवरी 2017 से लेकर 19 फरवरी 2022 तक लागू रहेगी और पांच साल बाद इसकी समीक्षा की जाएगी।
- 20 फरवरी 2018 से लेकर 19 फरवरी 2022 तक पट्टा किराया प्रति वर्ष @ 2% (कंपाउंडेबल) प्रति वर्ष बढ़ेगा।
- सुरक्षा दीवार के अंदर आवंटन के लिए निर्धारित दर पर 10 प्रतिशत की दर से अधिभार (सरचार्ज) लिया जाएगा।
- आवंटन के समय, लाइसेंस हेतु 4 या 6 माह तक, एक महीने के लाइसेंस शुल्क के बराबर सुरक्षा जमा लागू होगा। भूमि के पट्टे के मामले में दो वर्ष के पट्टा किराया के बराबर सुरक्षा जमा लागू होगा जिसे भूमि को पूरी तरह से खाली कर दिए जाने के पश्चात एनएमपीटी को देय किसी भी राशि राशि को समायोजित करने के बाद सुरक्षा जमा ब्याज रहित वापस लिया जा सकेगा।

- (ख). पाइपलाइनों सेवा नलिकाओं/को स्थापित करने के लिए : उपरोक्त तालिका में दी गई पाइपलाइनों/सेवा नलिकाओं द्वारा घेरे गए वे-लीव प्रभार स्थान के लिए लागू होने वाले खुले क्षेत्र के लिए दर।

## उपर्युक्त अनुसूची 'ख' के लिए नोट :

- वे लीव प्रभार के प्रयोजन के लिए, एकल पाइपलाइनों के कब्जे वाले क्षेत्र की गणना उन पाइपलाइनों के व्यास और लंबाई के आधार पर की जानी चाहिए। मल्टी-लेयर पाइपलाइन स्टैक के मामले में, बहुपरत पाइपलाइन स्टैक द्वारा कब्जाए जाने वाले भौतिक क्षेत्र पर विचार किया जाना चाहिए और उस क्षेत्र से गुजरने वाली उनकी पाइपलाइनों के व्यास और लंबाई के प्रो-राटा आधार पर क्षेत्र के लिए संबंधित उपयोगकर्ताओं को बिल भेजा जाना चाहिए। सड़क, रेल, जेटी इत्यादि के साथ साझा-क्षेत्र के संबंध में, संबंधित उपयोगकर्ताओं को संबंधित क्षेत्र के 50% भाग के लिए प्रो-राटा बिल गणित किया जाना चाहिए, जिसमें यह माना जाता है कि उनके पास भूमि का अनन्य अधिग्रहण नहीं है और उनके पास केवल मगारै को उपयोग करने का ही अधिकार है। जहां तक भूमिगत पाइपों का संबंध है, यदि प्रयोक्ता यह सिद्ध करते हैं कि भूमिगत क्रॉस-कंट्री पाइपलाइनों द्वारा कब्जाया गया सतही क्षेत्र उनके प्रयोग में नहीं है तो वे लीव प्रभार लगाने के लिए ऐसी पाइपलाइनों द्वारा अधिगृहीत व्यास और लंबाई के कुल योग का 50% गिना जाना चाहिए।
- रास्ता छोड़ने के शुल्क के लेवी का उद्देश्य से मार्ग के अधिकार की अनुमति के लिए पाइपलाइनों/कन्वेयर्स आदि बिछाने के लिए अनुमति की शर्तों को पोत परिवहन मंत्रालय द्वारा जारी संशोधित एलपीजी 2014 और समय-समय पर संशोधन अनुसार अभिशासित किया जाएगा।
- वाटरफ्रंट प्रभार: जेटी, पनडुब्बी पाइपलाइन आदि के निर्माण के लिए तट से लगने वाली भूमि के लिए लाइसेंस शुल्क का 50% होगा और वे लीव अनुमति के रूप में शुल्क प्रभार्य होगा पनडुब्बी पाइप लाइन के लिए, पाइपलाइन द्वारा कब्जा किए गए क्षेत्र के लिए तट शुल्क (वाटर फ्रंट) प्रभार होगा और क्षेत्र को ऊपर नोट(ii) की अनुसूची 'ख' के आधार पर आकलित किया जाना चाहिए ऊपर के तहत

## सामान्य नोट :

- यहां उल्लेखित सभी शर्तों धित शर्तों के साथ समय पर संशो-में निर्धारित शर्तों और समय 2014 नीति दिशानिर्देश-नोट्स भारत सरकार द्वारा संशोधित भू/असंगत नहीं हैं, की सीमा तक लागू होंगे। असहमति के मामले में, भूमि नीति के दिशानिर्देशों में सरकार द्वारा निर्धारित शर्तें लागू रहेंगी।
- आवंटन जिन व्यक्तियों को अपने सामान के भंडारण के लिए न्यू मैंगलोर पोर्ट ट्रस्ट (एनएमपीटी) के सुरक्षित प्रांगण में सुरक्षा कंपाउंड दीवार के बाहर या अंदर जमीन/स्थान आवंटन की आवश्यक भंडारण के लिए मासिक लाइसेंस के आधार पर एनएमपीटी को लिखित रूप में समय-समय पर निर्धारित प्रपत्र में लाइसेंस के लिए आवेदन कर सकते हैं। ऐसे स्थान का आवंटन/या अनावंटन एनएमपीटी एनएमपीटी के विवेक पर निर्भर करेगा। परन्तु, ऐसे लाइसेंसधारी को आवंटित स्थान/भूमि को आगे किराए पर देने की कोई अनुमति नहीं दी जाएगी।

## (iii). लाइसेंसधारी की उत्तरदायित्व:

माल / कार्गो के भंडारण के लिए भूमि / स्थान के लिए आवेदन करने में, जमीन / स्थान के लिए संग्रहित / स्टॉक वाले सामान के सभी जोखिम और जिम्मेदारियाँ आवेदक की होंगी। सुरक्षा कम्पाउंड दीवार के अंदर या बाहर लाइसेंसधारियों को आंशिक या पूर्ण रूप से आवंटित शेडों को एनएमपीटी द्वारा ताला लगाने का अर्थ यह नहीं होगा कि एनएमपीटी सामानों का संरक्षक होगा, जब तक एनएमपीटी द्वारा इस संबंध में कोई रसीद नहीं दी जाती है। खुले या आच्छादित जमीन के तहत जमीन / स्थान पर कब्जे के बारे में लाइसेंस प्रलेख / परमिट / समझौते में पुनः उल्लेखित किया जाएगा।

लाइसेंसधारी द्वारा एनएमपीटी की भूमि के अतिक्रमण या अनाधिकृत कब्जे और एनएमपीटी के रेलवे ट्रैक, संयंत्र, उपकरण, पहुंच मार्ग आदि पर माल / कार्गो के ढेर लगाना ढेरिंग, यातायात के संचलन में बाधा को रोकने के कारण, एनएमपीटी की संपत्ति के नुकसान के अलावा नीचे दी गई निर्दिष्ट दर के अनुसार अर्ध-दंड दर का भागीदार होगा। यदि नोटिस देने बावजूद लाइसेंसधारी अतिक्रमण क्षेत्र से माल को हटाने विफल हो जाता है, तो माल को एनएमपीटी द्वारा लाइसेंसधारक के जोखिम और व्यय पर कहीं और हटा दिया जाएगा और लाइसेंसधारी हटाए गए सामान द्वारा घेरी गई भूमि के लिए निम्न दरों के आधार पर दंडात्मक लाइसेंस शुल्क का भागी होगा।

(क). बंदरगाह द्वारा खाली कब्जा प्राप्त करने तक तीन गुणा सामान्य लाइसेंस शुल्क या सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किसी भी अन्य भूमि नीति दिशानिर्देश अनुसार प्राप्त किया जाता है।

## (iv). शर्तें :

(क). लाइसेंस विलेख तहत संग्रहित सामान समझौते के / परमिट /, पूर्णरूपेण लाइसेंसधारियों के जोखिम और जिम्मेदारी पर होगा। एनएमपीटी किसी भी तरह से चोरी, आग या उसके कारण होने वाले नुकसान के लिए जिम्मेदार नहीं होगा। लाइसेंसधारियों अपने को आवंटित स्थान पर संग्रहीत वस्तुओं की रक्षा और अन्य लोगों द्वारा ऐसे भूमि स्थान के किसी भी अनधिकृत कब्जे को रोकने के लिए / चौकीदार को तैनात कर सकते हैं।

(ख). लाइसेंसधारी, लाइसेंस विलेख / अनुमति के तहत कब्जे वाले भूमि / स्थान पर किसी भी स्थायी संरचना, भवन, निर्माण या सुविधा या कैदीन का निर्माण या संरचना स्थापित नहीं करेगा। लाइसेंसधारी लाइसेंस की अनुमति के समय या समाप्ति पर भूमि / स्थान को अपनी मूल स्थिति में लपाएगा और अगर लाइसेंसधारी विफल हो जाता है, तो एनएमपीटी, इस तरह की बहाली के लिए लाइसेंसधारी की लागत और जोखिम पर जिम्मेदारी की व्यवस्था करेगा।

(ग). लाइसेंसधारक द्वारा लाइसेंस शुल्क या शुल्क का भुगतान आवंटन पत्र की प्राप्ति की तारीख से या लाइसेंसधारी द्वारा भूमि / स्थान के कब्जे की तिथि से, जो भी पहले हो, एनएमपीटी की दरों की अनुसूची में निर्धारित दर के अनुसार, किया जाएगा,। आगामी अवधियों के लिए प्रत्येक कैलेंडर माह के लिए लाइसेंस शुल्क का भुगतान एनएमपीटी को किया जाएगा प्रत्येक माह की 1 तारीख पहले। यदि देय तिथि से पहले भुगतान प्राप्त नहीं किया जाता है, तो लाइसेंस शुल्क के अतिरिक्त बकाया पर एसबीआई (एमसीएलआर) + 2% प्रतिवर्ष समय-समय पर संशोधित दंडात्मक व्याज प्रभावी। [दंडात्मक व्याज, सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी दिशानिर्देशों के अनुसार परिवर्तन अध्याधीन है] [एमसीएलआर-मार्जिनलन कॉस्ट लेंडिंग रेट]

(घ). यदि लाइसेंस परमिट को अंत में नवीनीकृत नहीं किया जाता है तो लाइसेंसधारी उनके कब्जे में भूमि / स्थान खाली कर देगा। यदि लाइसेंसधारक इस लाइसेंस / परमिट की समाप्ति की तारीख पर ढांचे या निर्माण को हटाने के बाद दिए गए खाली कब्जे अधीन भूमि / स्थान को सौंपने में विफल रहता है, तो एनएमपीटी को इस तरह के ढांचे और सामानों को ऐसी भूमि / स्थान में किसी भी अन्य वैकल्पिक जमीन / बंदरगाह के किसी भी हिस्से में लागत और लाइसेंसधारियों की लागत और जोखिम और जिम्मेदारी पर हटाने का अधिकार होगा और इसके अतिरिक्त, हटाए गए सामान द्वारा घेरे गए स्थान के लिए निम्नलिखित दरों पर दंडित लाइसेंस शुल्क प्रभार लगाया जाएगा।

(i). बंदरगाह द्वारा खाली कब्जा प्राप्त करने तक तीन गुणा सामान्य लाइसेंस शुल्क या सरकार द्वारा समय-समय पर अधिसूचित किसी भी अन्य भूमि नीति दिशानिर्देश अनुसार प्राप्त किया जाता है।

(ii). नियम और शर्तें आवंटन आदेश/ पट्टा / लाइसेंस विलेख में किए गए निर्धारण के अनुसार।

(ङ). कैलेंडर महीने की समाप्ति पर यह परमिट जिसके लिए यह जारी किया गया है, स्वतः ही समाप्त हो जाएगा। यह लाइसेंस कार्गो और लाइसेंस शुल्क के तटीय संचलन के लिए एक्जिम कार्गो पोत से पोत के आधार पर अधिकतम चार सुरक्षा कम्पाउंड दीवार दोनों के अंदर और महीनों तक (4) महीनों भंडारण के लिए किया जाएगा (6) और छः (बाहर तथा दर, अधिसूचित अनुसूची के अनुसार होगी। लाइसेंस के नवीकरण के लिए कोई प्रावधान नहीं होगा।

एक्सिम कार्गो चार माह से अधिक अवधि के लिए पोत से पोत के आधार पर नौमही (6) और छह (सुरक्षा कम्पाउंड दीवार के अंदर और बाहर दोनों) से अधिक तटीय संचलन के लिए, भूमि परिसर का आवं / टन रहित कब्जा, बाद में अनधिकृत कब्जे के रूप में माना जाएगा। मुआवजे के तौर पर अधिवासी द्वारा सामान्य लाइसेंस शुल्क का का आवंटन आदेश के अनुसार / लाइसेंस के अनुसार / गुना भुगतान किया जाएगा और पट्टे 3, एसआईआई प्रतिवर्ष %2 + (एमसीएलआर) दंडपूर्ण व्याज देय होगा। यह बकाया पर और लाइसेंस शुल्क के अतिरिक्त देय होगा।

किसी भी अग्रिम लाइसेंस शुल्क देय होने पर, उस तारीख से दिनों 15 से अधिक के लिए बकाया एकत्रित नहीं होना चाहिए।] अर्धदंड संबंधी व्याज सक्षम प्राधिकारी द्वारा समय-समय पर जारी दिशानिर्देशों के अध्याधीन होगा।

(च). एनएमपीटी की लिखित अनुमति के बिना कोई लाइसेंसधारी उन्हें निजी प्रतिबंधित इलाकों में आवंटित स्थान का, अदल बदल नहीं करेगा। एनएमपीटी की पूर्व लिखित अनुमति प्राप्त करने में असफल होने पर समय-समय पर प्रचलित दिशानिर्देशों के अनुसार जुर्माना लगाएगा।

(छ). (i). माह तक लाइसेंस के लिए 6 या 4 प्रत्येक पोत के अनुसार एक माह के बराबर लाइसेंस शुल्क सुरक्षा जमा लागू होगा। जमीन पूरी तरह से खाली होने के बाद एनएमपीटी को देय किसी भी राशि का समायोजन करने के बाद व्याज के बिना सुरक्षा जमा राशि वापस कर दी जाएगी।

(ii). उपरोक्त )क पर उ (ल्लेखितों के अलावा अन्य भूमि के पट्टे के मामले में, दो साल के पट्टे के किराए के बराबर की वापसी योग्य 'सुरक्षा जमा' लागू होगा।

(iii). जमीन पूरी तरह से खाली होने के बाद एनएमपीटी को देय किसी भी राशि का समायोजन करने के बाद व्याज के बिना सुरक्षा जमा राशि वापस कर दी जाएगी।

(iv). यदि, मामले में, सुरक्षा जमा की राशि और लाइसेंसधारी द्वारा दस्तावेजों का प्रस्तुतिकरण भूमि / स्थान अंततः रिक्त होने के दिनों के भीतर 20 वापस नहीं किया जाता है, तब एनएमपीटी, ऐसी विलंबित वापसी पर एसबीआई मार्जिनल कॉस्ट ऑफ फंड आधारित दर %2 + (एमसीएलआर) वार्षिक यथा समय अदा करेगा।

- (ज). एनएमपीटी के पास किसी भी समय पोर्ट द्वारा आवश्यक या जिसे लाइसेंसधारी द्वारा कब्जा नहीं किया गया है, जमीन / स्थान के कब्जे को पूर्ण रूप से या आंशिक रूप से वापस लेने का अधिकार होगा, जिसके लिए लाइसेंस शुल्क में अनुपातिक कमी की अनुमति होगी। यदि लाइसेंस एक्सिस कार्गो के लिए चार महीने और तटीय कार्गो के संचलन के लिए लिए छह महीने से कम है तो एनएमपीटी प्रत्येक स्थिति में 7 दिनों का नोटिस अवधि देगा और प्राधिकृत कब्जे या अतिक्रमण के मामले में या लाइसेंस अवधि की सामान्य समाप्ति पर, ऐसी कोई सूचना नहीं दी जाएगी और पतन पोर्ट द्वारा आवश्यक भूमि / स्थान को फिर से ग्रहण कर लेगा। लाइसेंसधारक, इस तरह के पुनर्स्थापन या भूमि के कब्जे के मामले में, इस तरह के पुनर्स्थापन या कब्जे या भूमि पर उसके द्वारा किए गए ग्रहण या कब्जे या उसके द्वारा दूर किए गए या हटाने के कारण किसी भी मुआवजे का दावा करने का हकदार नहीं होगा।
- (झ). लाइसेंसधारक को न्यू मैंगलोर पोर्ट ट्रस्ट के न्यासी बोर्ड को जमीन की बहाली के खिलाफ अपील करने के लिए अपील की गई आदेश की प्राप्ति की तारीख से 30 दिनों की अवधि के भीतर अपील करने का अधिकार होगा और की गई अपील के विरुद्ध एनएमपीटी के न्यासी बोर्ड का निर्णय अंतिम माना जाएगा।
- (ञ). लाइसेंसधारी / आबंटिती एनएमपीटी द्वारा समय-समय पर जारी किए गए सभी नियमों या दिशानिर्देशों का पालन करने के लिए सहमत होंगे। एनएमपीटी नियमों या निर्देशों के पालन की उपेक्षा करने वाले लाइसेंसधारक के लाइसेंस को समाप्त कर सकता है।
- (ट). लाइसेंसधारी / आबंटिती सहमत होगा कि लाइसेंसधारी को आबंटित भूमि / स्थान के संबंध में पोर्ट के सभी प्रकार के सभी भुगतान और व्यय, एनएमपीटी के दरमानों में निर्धारित दरों पर वसूल किए जाएंगे।
- (ठ). लाइसेंसधारी / आबंटिती लाइसेंस/परमिट के तहत माल के भंडारण के संबंध में उन सभी नियमों और विनियमों का अनुपालन करेगा जो समय-समय पर स्थानीय प्राधिकारियों या विस्फोटकों के निरीक्षक, विस्फोटक विभाग, सीमा शुल्क आयुक्त और भारत सरकार द्वारा जारी किया जा सकते हैं।

### TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS NOTIFICATION

Mumbai, the 19th March, 2018

**No.TAMP/43/2017-NMPT.**— In exercise of the powers conferred by Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 (38 of 1963), the Tariff Authority for Major Ports hereby disposes of the proposal received from the New Mangalore Port Trust for revision of lease rentals of port land allotted on long term/short term basis for the period from 20 February 2017 to 19 February 2022 as in the Order appended hereto.

### TARIFF AUTHORITY FOR MAJOR PORTS Case No. TAMP/43/2017-NMPT

New Mangalore Port Trust

- - -

Applicant

#### QUORUM:

- (i). Shri. T.S. Balasubramanian, Member (Finance)  
(ii). Shri. Rajat Sachar, Member (Economic)

#### ORDER

(Passed on this 14<sup>th</sup> day of March 2018)

This case relates to a proposal received from the New Mangalore Port Trust (NMPT) for revision of lease rentals of port land allotted on long term/short term basis for the period from 20 February 2017 to 19 February 2022.

2. The lease rentals for the land allotted by the NMPT on long term and short term basis were last approved by this Authority vide Order No.TAMP/60/2012-NMPT dated 20 May 2014 from 20 February 2012 to 19 February 2017. The validity of the lease rentals expired on 19 February 2017 but there was no proposal from NMPT for revision of lease rent. Hence, the NMPT was requested vide our letter No.TAMP/60/2012-NMPT dated 20 April 2017 to file its proposal immediately for revision of lease rental of its land following the amended Land Policy Guidelines, 2014, issued by the Government.

3.1. It is relevant here to state that the retrospective effect for the lease rent earlier approved by this Authority for the five years period 20 February 2007 to 19 February 2012 based on the proposal of NMPT vide Order No.TAMP/15/2007-NMPT dated 16 June 2010 was challenged by some of the users/ lessees in the Hon'ble High Court of Karnataka. Though, the Hon'ble High Court of Karnataka vide judgment dated 28 June 2013 has dismissed all the petitions filed by the users/ lessees in the case and has upheld the Order of this Authority for retrospective revision, the order of Hon'ble High Court of Karnataka has been challenged by the users/ lessees in the Hon'ble High Court of Karnataka by filing appeals, which are pending before Hon'ble High Court of Karnataka. The pending court cases relate to the lease rent approved by this Authority vide Order dated 16 June 2010 whose validity was for the five years period from 20 February 2007 to 19 February 2012.

3.2. Some of the users/ lessees have filed Writ Petitions against the Order No.TAMP/60/2012-NMPT dated 20 May 2014 challenging the collection of revised lease rental with retrospective effect from 20 February 2012. These cases are pending in the High Court of Karnataka at Bangalore. No specific direction has been received from the Hon'ble High Court restraining this Authority from fixation of lease rental for the period 20 February 2017 to 19 February 2012. The



current proposal is for revision of lease rent following the amended Land Policy Guidelines from 20 February 2017 for 5 years period i.e. till 19 February 2022.

4.1. In response to our reminder dated 20 April 2017 the NMPT vide its letter dated 4 May 2017 has filed its proposal alongwith valuation report for revision of lease rentals of land allotted on short term/ long term basis for the period from 20 February 2017 to 19 February 2022. The main points made by the NMPT in the proposal are summarized below:

- (i). (a). Total area available with the port – 2290.43 acres as detailed below:

Sl. No.	Location	Land in acres	Use of land
1.	Tannirbavi, Panambur and Baikampady	1837.74	Port
2.	Kudupu **	156.24	Quarrying Stones
3.	Bondel **	296.45	Quarrying Stones

\*\* The lands at Kudupu and Bondel village were acquired for the purpose of stone quarry for major port works like break water and construction of berths and jetties. These are located 11 kms. and 7 kms. respectively from port limits. Presently, these land are hilly terrain and no development is carried out till date. As such, the land is presently not utilized by the port.

- (b). Of the total land area of 1837.74 acres situated at Panambur, 565 acres is inside the security compound wall, 320 acres is water lagoon area and 952.74 acres area is outside the compound wall.
- (c). The area under port utilization inside as well as outside the security compound wall is 447.15 acres.
- (ii). As per the Policy Guidelines for Land Management 2014 for Major Ports issued by the Ministry vide letter No.PD-13017/2/2014-PD.IV dated 17 July 2015, the schedule of rate will have to be recommended to the TAMP by the Land Allotment Committee (LAC). Accordingly, a LAC was constituted by the NMPT under the Chairmanship of Deputy Chairman, NMPT comprising of Chief Engineer (I/c) (Civil), FA & CAO, Traffic Manager, Dy. Chief Engineer (Civil) as members and Suptdg. Engineer (Civil-II) & Assistant Estate Manager (Gr-I) as Convener and Co-Convener of the Committee for recommending revision of the lease rentals.
- (iii). The Committee in its meeting held on 25 November 2016 considered various factors among those listed in the amended Land Policy Guidelines to determine the market value of the land. The highlights of the report of LAC are given below:

- (a). Land valuation:

As per the procedure laid down in the guidelines, the LAC has taken into account the following applicable factors from among those listed in guidelines to determine the market value of the Port Land. As regards the fifth factor prescribed in the guidelines, the port has stated that they have not found land valuation under fifth factor i.e. any other relevant factor.

- (i). As per State Government Ready Reckoner, the land values in the areas for similar classification/ activities.
- (ii). The highest rate of actual relevant transactions registered in last 3 years in the Port's vicinity, with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board.
- (iii). The highest accepted tender cum auction rate of Port land for similar transactions updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board.
- (iv). The rate arrived at by an approved valuer appointed for the purpose by the Port as per Income Tax rule.
- (b). The NMPT has appointed a valuer M/s. M.C. Jain & Associates for the purpose of ascertaining the market value of land in and around the Port area.
- (c). The Port Trust Board in its meeting held on 28 January 2016 vide Resolution No.104/2015-2016 has approved the Port vicinity of the villages those falling adjacent to the Port limits. The valuer engaged by the Port has ascertained the values of land of the villages in the Port vicinity and same as been considered to arrive the lease rentals.

(d). The revision of lease rentals in NMPT is due from 20 February 2017. Therefore, the Port proposes to submit the proposal for revision of lease rentals for further period of 5 years i.e. from 20 February 2017 to 19 February 2022.

(e). A comparative position of valuation of land under the above 4 methods for the years 2013-14, 2014-15 and 2015-16 as considered by LAC and highest land value arrived by LAC for each of the years and furnished by NMPT is given below:

(i). For the Financial Year 2013-2014:

Sr. No.	Zone	Port Vicinity/ Villages	GOVERNMENT READY RECKONER		HIGHEST RATE OF ACTUAL TRANSACTION REGISTERED IN PORT VICINITY		LAND RATE AS PER HIGHEST TENDER CUM AUCTION	LAND RATE AS PER INCOME TAX RULE		HIGHEST VALUE RECOMMENDED
			INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST		INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	
1	2	3	4	5	6	7	8	9=6*1.2	10	11
1.	Panambur	Panambur colony	270	270	90	335	338	108	402	402
		Inside Custom Bond Area	225		90			108		
		Bykampady	270		335			402		
2.	Marshaling Yard	Kulai	293	293	325	325	241	390	390	390
		Bykampady Meenakaliya Road	135		90			108		
3.	Commercial Yard	Panambur Along NH-66	270	315	90	225	298	108	270	315
		Padukody	315		225			270		
4.	Thannirbhavi	Thannirbhavi	225	225	-	-	-	-	-	225
5.	Kudupu	Kudupu	270	270	347	347	-	416.4	416	416
		Padavu	-		325			390		
6.	Bondel	Mudushudde	135	263	90	270	-	108	324	324
		Padushedde	117		270			324		
		Pachanady	180		75			90		
		Marakada	225		200			240		
		Thiruvail	263		90			108		

(ii). For the Financial Year 2014-2015:

Sr. No.	Zone	Port Vicinity/ Villages	GOVERNMENT READY RECKONER		HIGHEST RATE OF ACTUAL TRANSACTION REGISTERED IN PORT VICINITY		LAND RATE AS PER HIGHEST TENDER CUM AUCTION	LAND RATE AS PER INCOME TAX RULE		HIGHEST VALUE RECOMMENDED
			INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST		INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Panambur	Panambur colony	218	273	190	260	345	228	312	345
		Inside Custom Bond Area	218		190			228		
		Bykampady	273		260			312		
2.	Marshaling Yard	Kulai	297	297	334	334	246	401	401	401
		Bykampady Meenakaliya Road	218		-			-		
3.	Commercial Yard	Panambur Along NH-66	218	297	190	190	304	228	228	304
		Padukody	297		114			137		
4.	Thannirbhavi	Thannirbhavi	187	187	-	-	-	-	-	187
5.	Kudupu	Kudupu	267	267	130	321	-	156	385	385
		Padavu	225		321			385		
6.	Bondel	Mudushudde	124	248	69	267	-	83	320	320
		Padushedde	99		107			128		
		Pachanady	138		250			300		
		Marakada	223		267			320		
		Thiruvail	248		132			158		

(iii). For the Financial Year 2015-2016:

Sr. No.	Zone	Port Vicinity/ Villages	GOVERNMENT READY RECKONER		HIGHEST RATE OF ACTUAL TRANSACTION REGISTERED IN PORT VICINITY		LAND RATE AS PER HIGHEST TENDER CUM AUCTION	LAND RATE AS PER INCOME TAX RULE		HIGHEST VALUE RECOMMENDED
			INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST		INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Panambur	Panambur colony	250	340	200	216	352	240	259	352
		Inside Custom Bond Area	250		200			240		
		Bykampady	340		216			259		
2.	Marshaling Yard	Kulai	348	348	150	200	251	180	240	348
		Bykampady Meenakaliya Road	165		200			240		
3.	Commercial Yard	Panambur Along NH-66	250	388	200	225	310	240	270	388
		Padukody			225			270		
4.	Thannirbhavi	Thannirbhavi	235	235	85	85	-	102	-	235
5.	Kudupu	Kudupu	335	335	358	358	-	430	430	430
		Padavu	-		320			384		
6.	Bondel	Mudushudde	146	312	200	200	-	240	240	312
		Padushedde	113		88			106		

	Pachanady	174		200			240		
	Marakada	292		174			209		
	Thiruvail	312		145			174		

- (f). The LAC has recommended highest of the land values arrived for the years 2013-14, 2014-15 and 2015-2016 as given below:

(₹ in lakhs / acre)

Sr. No.	Zone	2013-14	2014-15	2015-16	Highest value of land recommended by LAC
1.	Panambur	402	345	352	402
2.	Marshalling Yard	390	401	348	401
3.	Commercial Yards	315	304	388	388
4.	Tannirbavi	225	187	235	235
5.	Kudupu	416	385	430	430
6.	Bondel	324	320	312	324

- (g). Based on the highest market value of the land, the LAC has arrived at the proposed lease rental at 6% on the highest market value of the land. A summary of the market value of land and the proposed lease rent recommended by LAC for open area is given below:

Sr. No.	Location	For Open Area				
		Land value in lakhs / acre	Land value in ₹ / acre	Land value ₹ / Sqm.	6% of land value	Lease Rental as on 20.02.2017
A	B	C	D = C x 100000	E = D / 4046.86	F = 6% of E	G = F/12 ₹ / Sq. m / month
1.	Panambur	402	4,02,00,000	9933.63	596.02	49.67
2.	Marshalling Yard	401	4,01,00,000	9908.92	594.54	49.54
3.	Commercial Yards	* Highest tender rate of ₹81.32 which is valid upto 21.08.2017				81.32
4.	Tannirbavi	235	2,35,00,000	5806.97	348.42	29.03
5.	Kudupu	430	4,30,00,000	10625.52	637.53	53.13
6.	Bondel	324	3,24,00,000	8006.21	480.37	40.03

[As regards Commercial Yards, lease rent recommended by LAC is ₹81.32/sq. mtr based on highest tender rate valid upto 21.08.2017. (The lease rent based on the land valuation as per the average of the highest value of land for Commercial Yards for the three years 2013-14 to 2015-16 following approach for other locations comes to ₹47.94/sq mtr/month [388\*1,00,000/4046.86 \*6%/12months]).

- (h). Accordingly, the above lease rent is arrived by LAC for open area as on 20 February 2017.
- (i). Based on the lease rent arrived for open area, lease rentals for paved and covered area are also arrived. The port has attached the Valuer's Report along with the proposal.
- (j). The LAC has stated that during the period 2012-17, TAMP considered 40% of increased percentage of land value to arrive at development cost for arriving at the lease rent for paved area and covered area. The same concept has been applied for arriving the development cost for the period 2017-2022 duly enhancing the development cost percentage by escalation of 2% of base value of 40% which works out to 45%. In the commercial yard zone, the highest tendered rate has been considered to arrive the lease rentals in the proposed SOR, since the major portion of area is of commercial activities. In the Panambur Zone, there are highest tendered rates but not considered while arriving the new SOR rates due to reason that the major portion of the area covers Port Township & Portion of the area is for Port operation purpose to attract the EXIM cargo. A summary of the statement of lease rent furnished by NMPT for paved area and covered area is as under:

	For open areas per 100 sq. mtr. per month (₹)	For paved areas per 100 sq. mtr. per month (₹)			For covered space per 100 sq. mtr. per month (₹)		
	Basic Rate	Basic Rate	Development Cost	Total	Basic Rate	Development Cost	Total
Panambur	4967	4967	2694.73	7662 *	4967	8468.04	13435 *
Marshalling Yard	4954	4954	2683.36	7637	4954	8432.37	13386
Commercial Yards	8132	8132	3598.68	11731	8132	11308.63	19441
Tannirbavi	2903	2903	1803.22	4706	2903	5666.54	8570
Kudupu	5313	5313	3780.35	9093	5313	11878.67	17192
Bondel	4003	4003	2625.22	6628	4003	8249.55	12253

\* A sample calculation in respect of Panambur location for lease rent arrived by NMPT for paved area and covered space in above table as considered by LAC is given below:

Working for Lease Rentals at Panambur Village				
Sl. No.	Particulars			(₹/ 100 Sqm / month 20-02-2017)
I	Rent for Open Space			4967
II	Rent for Paved area			7662
	Working	Duly escalated Rental as per existing SOR as on 19.02.2017	% increase in Land value by 138.85% and % increase in Structure i.e. paving 62.48% (i.e. 45% of 138.85%)	
	(i). Land Component	2079.59	4967.10	
	(ii). Structure (i.e. Paving)	1658.5	2694.73	
	(iii). Rental for paved area (i) + (ii)	3738.09	7661.83	
III	Rent for Covered area			13435
	Working	Duly escalated Rental as per existing SOR as on 19.02.2017	% increase in Land value by 138.85% and % increase in Structure i.e. covered 62.48% (i.e. 45% of 138.85%)	
	(i). Land Component	2079.59	4967.10	
	(ii). Super Structure	5211.74	8468.04	
	(iii). Rental for covered area (i) + (ii)	7291.33	13435.14	
Note: Development cost for paved and covered area is considered 45% of increase in the lease rent for the open space.				

- (k). The NMPT has furnished working to arrive at proposed lease rental for paved area and covered area for each of the zones.
- (l). The LAC observed that the valuation report submitted by the Government approved valuer engaged by the Port for the purpose of valuation of lands of the Port vicinity to enable Port to arrive the SOR has been uploaded in the Port website for the comments/ suggestions from the port users/ public. The draft SOR arrived by the Port based on the valuation of the land as per values of land furnished by the valuer has also uploaded in the Port website. The Committee further deliberated on the rates of SOR arrived by the Port and found that the rates are reasonable and justified accordingly.
- (m). **Recommendation of LAC:**
- (a). A comparative position of the lease rental approved by the Authority in Order No.TAMP/60/2012-NMPT dated 20 May 2014 with retrospective effect from 20 February 2012 and duly escalated as on 19 February 2017 and the lease rent recommended by the LAC after deliberation and % increase over the rates applicable as on 19 February 2012 as furnished by the LAC are tabulated below:

Location	For Open area			For Paved area			For Covered area		
	Lease rent approved in Order dated 20.05.2014 w.e.f 20.02.2012 duly escalated and as on 19.02.17	Proposed lease rent from 20.2.2017	% inc	Lease rent approved in Order dated 20.05.2014 w.e.f 20.02.2012 duly escalated and as on 19.02.17	Proposed lease rent from 20.2.2017	% inc	Lease rent approved in Order dated 20.05.2014 w.e.f 20.02.2012 duly escalated and as on 19.02.17	Proposed lease rent from 20.2.2017	% inc
Panambur	20.80	49.67	138.85	37.38	76.62	104.97	72.9133	134.35	84.26
Marshalling yard	21.20	49.54	133.71	37.95	76.37	101.24	73.8435	133.86	81.28
Commercial yard	27.35	81.32	197.34	46.41	117.31	152.77	87.25	194.41	122.83
Tannirbavi	19.59	29.03	48.17	34.41	47.06	36.76	66.1615	85.70	29.53
Kudupu	12.04	53.13	341.42	26.94	90.93	237.52	58.869	171.92	192.04
Bondel	12.70	40.03	215.08	26.05	66.28	154.48	54.6256	122.53	124.31

- (b). The LAC has also recommended to introduce rental for water area by the Port as the new guidelines envisages the waterfront charges for the purpose of construction of jetties, etc. As per the guidelines, the waterfront charges shall be 50% of the land abutting the water front. This rate is also applicable for laying of submarine pipeline and the charges will be as per the Way Leave permission charges. The Committee opined that the other terms and conditions stipulated in the prevailing Land Policy Guidelines are applicable.

- (iv). Accordingly, the NMPT has stated that LAC has recommended the following lease rates for the period 20 February 2017 to 19 February 2022:

SOR for the Period 2017-2022 in ₹/Sqm./month			
Location	Open area	Paved area	Covered area
Panambur	49.67	76.62	134.35
Marshalling yard	49.54	76.37	133.86
Commercial yard	81.32	117.31	194.41
Tannirbavi	29.03	47.06	85.70
Kudupu	53.13	90.93	171.92
Bondel	40.03	66.28	122.53

- (v). The recommendations of LAC was placed in the Board meeting on 02 December 2016 and it deferred the proposal. The Board after discussion vide Resolution No. 126/2016-17 constituted a Sub Committee of 4 Trustees for going into details of the proposal and submit the Report.
- (vi). The Sub Committee constituted by NMPT in its report recommended for fixation of Lease rental based on the prevailing lease rent instead of market rate of the land which is derived for sale and purchase for different purpose on free hold basis and recommended as under:
- (a). To carve out the custom bond area from Panambur zone, since the Panambur zone includes Custom bond and non-custom bond area and to make the custom bond area as a separate zone as custom bond zone and fix the lease rent based on the land lease rent obtained in the tender cum auction process, which is ₹24.83 per sqm per month as on 20 February 2017.
- (b). To include one part of the Panambur zone from KIOCL to IOC Terminal in the Tannirbhavi zone because of suitability of the area for development of Tank farms and other infrastructures as it is area away from human habitation and on the bank of the river. The remaining area of the Panambur zone may be retained as Panambur zone.
- (c). The rates of all other zones may remain as proposed by the Land Allotment Committee.

4.2. The Board of Trustees of the NMPT in its meeting held on 27 March 2017 discussed the recommendation of the Sub Committee constituted by the Board and taking into consideration the provisions of the Land Policy Guidelines unanimously approved the following vide Resolution no.172/2016-17 of the Board of Trustees dated 27 March 2017. The NMPT has in its original proposal forwarded a copy of the minutes of the Board of Trustees of the NMPT in its meeting held on 27 March 2017:

- “(i). To bifurcate the Panambur Zone to 3 segments i.e. Custom Bond area zone including KIOCL area, the area from KIOCL junction to IOC Terminal outside the Custom bond area and remaining area as Panambur zone
- (ii). To include the area from KIOCL junction to IOC terminal outside the custom bond area in the Tannirbhavi zone and extend the rate recommended for Panambur zone by the Land Committee to the Tannirbhavi zone.
- (iii). Seven zones after formation of custom bond zone as follows: (i). Custom bond zone (ii). Panambur Zone (iii). Marshalling yard zone (iv). Commercial yard zone (v). Tannirbhavi zone (vi). Kudupu zone (vii). Bondel zone

The Board further resolved to recommend the following rates to TAMP for approval and notification for implementing for the period of 20 February 2017 to 19 February 2022:

- (i). The rate of ₹24.83 per Sqm/month for the open area in Custom bound zone including KIOCL area and extending the same rate for allotting open area in panambur zone for storage of EXIM Cargo on license basis, vessel to vessel.
- (ii). Extension of the rate proposed by the Land Committee for the Panambur zone to the revised Thannirbhavi zone.
- (iii). All other rates as recommended by the Land allotment committee.”

4.3. To summarize, the NMPT has stated that the Board in its meeting held on 27 March 2017 has approved the recommendations of the LAC subject to some modifications as explained above. Accordingly, based on the recommendations of the LAC and approval of its Board, the NMPT has proposed revised lease rental for the period 20 February 2017 to 19 February 2022 as follows:

- (i). Lease of Port lands at various location:

(Rate in ₹ / sq. mtr./ month)			
Location	For open areas	For paved area	For covered space/ area
Panambur	49.67	76.62	134.35

	24.83 [For storage of EXIM cargo on License basis, Vessel to Vessel]		
Custom Bound Area	24.83	76.62	134.35
Marshalling Yard	49.54	76.37	133.86
Commercial Yards	81.32	117.31	194.41
Tannirbavi	49.67	76.62	134.35
Kudupu	53.13	90.93	171.92
Bondel	40.03	66.28	122.53

It has proposed following conditionalities governing the proposed lease rentals:

- (a). For the allotment inside the Security Wall, a surcharge of 10% on the rate prescribed above will be levied.
  - (b). The rates prescribed shall be applicable with effect from 20 February 2017 and will be reviewed/ revised after five years.
  - (c). The lease rent shall bear an escalation @ 2% (compoundable) per annum till such time the rate of escalation is revised by the Competent Authority.
  - (d). Security Deposit equivalent to one month's licence fee shall be applicable at the time of allotment for license upto 4 or 6 months. In case of lease of land, refundable Security Deposit of equivalent to two years lease rental will be applicable. The Security Deposit shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.
  - (e). The other conditions governing the lease rental shall be as per the guidelines issued by the (then) Ministry of Shipping as may be amended from time to time.
- (ii). Way leave charges for laying of pipelines/ service conduits:  
The rate for open area as applicable to the location vide (i) above for the area occupied by the pipelines / service conduits.
  - (iii). Waterfront charges:  
50% of the license fee for the land abutting to the waterfront for construction of jetties, submarine pipeline, etc. and will be charged as a way leave permission.

5. In accordance with the consultation process prescribed, a copy of the NMPT proposal was vide our letter dated 12 May 2017 circulated to the users/ user organisations/ lessees seeking their comments. The comments received from users/ user organisations/ lessees were forwarded to NMPT as feedback information. The NMPT has furnished its reply on the comments of users/ user organisations/ lessees.

6. Based on a preliminary scrutiny of the proposal, the NMPT was requested vide our letter dated 28 July 2017 to furnish information/ clarifications on various points by 31 July 2017. This was followed by several reminders dated 03 August 2017, 9 August 2017, d.o. letter dated 28 September 2017 and reminder dated 28 November 2017. After regular follow up, the NMPT has, vide its email dated 30 November 2017, responded to the additional information / clarification sought by us. A summary of the information/ clarifications sought by us and the response of NMPT are tabulated below:

Sl. No.	Information / clarification sought by us	Reply furnished by NMPT
(I).	<b><u>GENERAL:</u></b>	
(i).	The NMPT in its proposal dated 4 May 2017 has stated the following:	
(a).	At page no.4 in the first para, the NMPT has stated that though TAMP has issued the notification late TAMP Ordered to implement the revised lease rent with retrospective effect from 20 February 2012.	The proposal submission with clarification sought by TAMP time to time and subsequent reply furnished by Port is all are procedural part. Since the both authorities had processed the proposals with rules, the delay is from procedural part and hence delay can't be attributed to any single entity.
(b).	At page no.5 in the Second para, the NMPT has stated that during the revision for the period 2007-2012, the TAMP has insisted the port for bifurcation of land and categorisation of land based on the usage.	

	In this regard, the following points are brought out for the specific attention of the NMPT.	
	<p>(i). As regards point (a), it is to state that the pre revised SOR was valid up to 19 February 2012. The NMPT filed the proposal for revision of lease rental on 28 September 2012 after lapse of more than six months from the date of expiry of original validity of lease rental rates.</p> <p>After scrutiny of the proposal it was found that additional information/ clarification was required which was sought by TAMP vide its letter dated 28 March 2013. This was followed up with NMPT. After follow up, the NMPT responded on 20 January 2014, i.e. after lapse of more than 10 months period. Further, a joint hearing in this case was held on 21 June 2013 and the port was requested to take action on points arising out at the time of joint hearing. The NMPT was reminded vide our letter dated 11 July 2013, 31 July 2013, d.o. letters dated 11 September 2013 &amp; 13 November 2013 and letter dated 03 February 2014. The NMPT furnished its response on the action point of joint hearing only in January 2014 after about 6 months. Further additional information / clarification was furnished by NMPT on 24 April 2014. Subsequent to receipt of information / clarification from port, the case was disposed by the Authority vide Order dated 20 May 2014. After Hindi translation of the speaking Order, the Order was notified in the Gazette on 1 July 2014. From the above; narration of events it is seen that delay is largely on the side of the port in furnishing information / clarification sought by us in time. Thus, the contention of the NMPT that TAMP has issued the notification late is factually incorrect.</p> <p>It is further relevant to state that the NMPT has itself in this proposal proposed for revision of lease rental retrospectively from 20 February 2012 to 19 February 2017. The note proposed by NMPT is brought out in para 3.2 (b) in Order dated 20 May 2014 which may be perused. NMPT itself sought retrospective revision of lease rental.</p> <p>The Authority while according retrospective revision in lease rental based on proposal of the port has elaborately dealt it in para 9 (xix) (a) of the Order No.TAMP/60/2012-NMPT dated 20 May 2014. Hence, the statement of NMPT that Authority accorded retrospective revision does not bring out factual position.</p>	
	(ii). As regards point (b) above made by NMPT, it is relevant to state that none of the Authority's Order dated 16 June 2010 or 20 May 2014 mentions or insists the port to bifurcate and categorise the land based on usage. The categorisation of land falls under the domain of the concerned port Trust.	The bifurcation of land and categorization of land based on the usage is reassessed under all options given in the Govt. Guidelines and derived the lease rentals which are most beneficial to Port.
(2)	The NMPT has not furnished the tariff filing forms viz., Form – 1 as prescribed in the Formats to be submitted at the time of filing	The tariff filling forms are furnished.

	proposal for revision of the Estate Rentals. The NMPT to furnish the requisite forms with all details duly filled in.	
(3).	As mentioned at Note nos.1, 2 and 3 respectively to Form – 1, the NMPT is required to furnish the following:	----
(i).	A certificate confirming that its proposal for fixing lease rentals is in conformity with the amended Land Policy for Major Ports, 2014 approved by the Government of India.	It is to certify & confirm that proposal for fixing lease rentals is in conformity with amended Land Policy for Major Ports, 2014 approved by Government of India.
(ii).	A certificate to the effect that the land leased (zone-wise) is as per the port's Land Use Plan.	It is to certify to effect that the land to be leased (zone-wise) is as per the Port's Land Use plan.
(4).	If on any matter the present proposal deviates from the amended Land Policy Guidelines 2014 referred above, NMPT to furnish the details thereof justifying the reasons for deviations.	No deviations. It is as per Amended Land Policy Guideline 2014.
(5).	Valuation of Land:	
(i).	The NMPT has, based on the approval of its Board on 27 March 2017, proposed to revise the land zones from existing six zones to seven Zones. This rezoning includes addition and transfer of area from one zone to another. The amended land policy guidelines, 2014 stipulate that any proposal for revision of land use plan shall be finalised by the Board only after considering the objections and suggestions received from the various stakeholders. The NMPT to confirm that the proposed rezoning is as per Land Use Plan of the Port and complies with clause 8 of the amended Land Policy Guidelines, 2014.	The Port Trust Board vide Reso.126/2016-17 constituted a Committee of Trustees for going into details of Proposal and submit the report. One of the recommendations is also that bifurcation of zones and transfer of one area from one zone to other zones. These arrangements are within the original Land use plan approved during 2014 and it is confirming that rezoning is processed within the original land use plan approved during 2014, which complies with clause 8 of amended Land Policy Guide Line 2014.
(ii).	The port is requested to confirm that the market value of land of Panambur at ₹402 lakhs/ acre proposed to be applied by the port for Thannirbhavi area is representative to the market value of land at Thannirbhavi in terms of layout facilities, development, commercial utility and proximity as the comparative statement furnished by the LAC assesses the highest market value of land for Thannirbhavi at ₹235 lakhs/ acre.	As per Board Resolution No.172/2016-17 dated 27-3-2017, it is confirmed that the Market value of land in Panambur at ₹402 lakhs/acre is proposed to be applied for Thannirbhavi Zone. <i>(Copy of Board Resolution is furnished in Proposal dated 4-5-2017)</i>
(iii).	With reference to the market value of land assessed by the port to arrive at the proposed lease rent for all the six zones, the NMPT is requested to confirm that the value of land considered by NMPT for each zone is representative in terms of layout facilities, development, commercial utility, proximity, etc.	Yes, it is confirmed that market value of land assessed to arrive the proposed lease rent for all the six zones in terms of layout facilities, development, commercial utility, proximity etc.
(iv).	Under highest tender cum auction methodology, the NMPT has not indicated land value for Thannirbhavi, Kudupu and Bondel areas. The NMPT may confirm that there is no market value of land available for these areas under tender cum auction method. (Please refer Table No. 14, 15 and 16).	Yes, it is confirmed that no market value of land available under tender cum auction method.
(v).	In the proposal and Valuation Report, one of the methods is shown as "Land Value as per Income Tax Rule." To our understanding, the approved valuer has assessed the land value under this	Yes, it is confirmed the understanding is correct.



	method and may have to be treated as value of land by Approved Valuer. Please confirm that our understanding is correct.	
(6).	<p>Lease rent for structures i.e. paved area and covered area:</p> <p>The guidelines do not mention any factors/ methods for valuation of superstructures. From the detailed working furnished by NMPT to arrive at the lease rentals for the paved areas and covered area, it is seen that the NMPT has considered the lease rent for land as arrived for open area plus for structures port has applied 45% of the percentage increase in lease rent of land on the lease rent component of structure as on 19 February 2017 to arrive at the total lease rent for paved area and covered area under each zone.</p> <p>In this regard, the following point may be clarified:</p> <p>During the last revision of lease rent of port land, the NMPT had considered 40% of the percentage increase in the lease rent of open area to arrive at lease rent of structure i.e. paved area and covered area. In the current proposal the NMPT has applied 45% of the percentage increase in lease rent of open area on the ground that it is based on 2% annual enhancement of development cost on base percentage value of 40% [2% annual escalation on 40% works out to 43.29% (40% x 1.02 x 1.02 x 1.02 x 1.02) and not 45%]. It is seen from the working that the lease rent for structure approved by the Authority in the last Order has already been escalated by NMPT applying 2% annual escalation to arrive at the figure as on 19 February 2017. That being so, again applying 2% escalation on 40% and increasing it by 45% may result in duplication. The NMPT to, therefore, examine the lease rent arrived by NMPT for paved area and covered area in the light of the above observation and consider at 40%.</p>	<p>Last revision of lease rent it was considered 40% of percentage increase in the lease rent of open area to arrive at lease rent of structure. In the current proposal Port has applied 45% of percentage increase in lease rent of open area on the ground that it is based on 2% enhancement of development cost on base percentage value of 40% which comes out to 43.29% which is rounded next to 45%. The last revision cycle period 2012-17 prescribing increase by 2% every year ended on 19-2-2017 is equivalence of percentage increase in superstructure at base of 40% increased by 2% comes out to 43.29% rounding next to 45%. Hence there is no duplication.</p>
(7).	<b>Scale of Rates:</b>	
(i).	The note proposed by NMPT in the draft notification forwarded by port at (b) regarding allotment of land is not related to fixation of tariff. Major Port Trust are governed by the policy guidelines issued by the government from time to time as regards allotment of the port land. Hence, the NMPT is requested to review whether the proposed note needs to be included in the Schedule of rent.	The note proposed in the draft notification where it is mentioned that allotment of land is by fixation of tariff as rightly said Major Port Trust are governed by policy guidelines issued by the government time to time as regards allotment of the Port land.
(ii).	The NMPT has proposed for deletion of existing Note no.(vi) which relates to way leave charges for laying of pipelines / service conditions. The NMPT is requested to explain the reasons for deletion of existing note relating to way leave charges. Clause 14 of the amended Land Policy Guidelines, 2014 deals with right of way	The existing note No.(vi) is modified and shifted under the table of proposed lease rental at Serial No. B.

	permission giving list of guidelines / conditions for right of way permission for laying pipelines / conveyors. The NMPT may, consider to incorporate the provisions as per the amended Land Policy Guidelines, 2014.	
(iii).	<b><u>Existing note (xv) and proposed note d (vi):</u></b> The port has modified the existing note to state that failure to obtain the prior written permission from the NMPT shall attract levy of penalty as per prevailing guidelines time to time. The amended Land Policy Guidelines, 2014 do not prescribe any such provision for penalty. The port is requested to clarify under which guidelines, penalty will be imposed. The port may propose penalty explicitly in the note and give basis for the same.	It is to clarify that as per clause 12(G) read with Clause 12(F) of Amended Land Policy Guideline 2014 there is a provision for such a cause.
(iv).	<b><u>Existing note (xvi) and proposed note d (v) and (vii) and note (iv) below table of proposed lease rental:</u></b>	
(a).	The existing note relating to security deposit states that security deposit equivalent to 1 month license fee shall be applicable at the time of allotment for license up to 11 months and 3 months license fee for license up to 3 years. The port has retained the existing security deposit of one month and proposed it for vessel to vessel and plot wise benefit at proposed note (vii) (a). The words “plot wise benefit” is not used anywhere in the proposal. The NMPT may clarify the meaning of the word “plot wise benefit” and justify the relevance of using this term in its proposal.	It is to clarify that “Plot wise benefit” may be deleted.
(b).	The NMPT has proposed general note d (vii) relating to Security deposit and also a separate note relating to Security deposit below the table of proposed lease rental at serial no. (iv) is proposed. There is slight difference in two provisions. The NMPT to confirm which of the provisions is to be retained in the SOR.	It is to clarified that Serial no.d(vii) and serial no.iv under head of proposed lease rent are all same only in the former generally describes about Security Deposit in the later its specifically detailed about that Security deposit, which shall be refunded “without interest”. So both may be retained in the SOR.
(v).	<b><u>Existing note (xvi) (c) :</u></b> The NMPT has proposed for deletion of existing conditionality which states that “in case the security deposit is not refunded within 20 days from the date when land/space is finally vacated and production of documents by the licensee, the NMPT shall pay penal interest @ 13% p.a. on such delayed refunds. The NMPT may furnish the reasons for deletion of existing note (xvi) (c). In the event of deletion of this note, what is the remedy to the allottee in case there is delay in refund by the port?	The Security Deposit refunds are processed in electronic mode, so there is no such cause of action and hence, deleted the existing note (xvi)(C)
(vi).	The NMPT has proposed retention of some of the conditions as per the existing SOR. These conditions are not in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014. These conditions appear to be more related to terms and conditions to be incorporated by port in the letter of allotment/ lease agreement. The NMPT may justify and give reasons for insertion of the following conditionalities and clarify as to how they are relevant to the lease rent for which approval is sought:	---

(a).	Goods stored under the license deed/ permit/ agreement shall be at the entire risk and responsibility of the licensees. The NMPT will not in any way take responsibility for pilferage, theft, fire and loss thereof. The licensees shall post their own watch to safeguard the goods stored at their allotted space and to prevent any unauthorized occupation of such land/ space by others.	This is a general condition followed in past and more over it is a preventive measures of Port.
(b).	The license fees or charges shall be paid from the date of receipt of the allotment letter by the licensee or occupation of the land/ space by the licensee, whichever is earlier, in accordance with the rates prescribed in the NMPT's Schedule of Rates. The license fee shall be remitted for each calendar month for subsequent period in advance to the NMPT i.e. before 1 <sup>st</sup> of every month. In case the payment is not received before the due date, penal interest at SBI (MCLR)+2% per annum revised from time to time on the accumulated arrears in addition to the license fee [penal interest subject change as per the guidelines issued from time to time by Competent Authority] [MCLR-marginal cost lending rate]	This condition is responsibly of licensee to remit before due date and preventive measure of Port.
(c).	The licensee shall have the right to appeal against resumption of the land to the Board of Trustees of the NMPT within a period of 30 days from the date of receipt of the Order appealed against and the decision of the Board of Trustees of the NMPT is final in this regard.	This is a legal condition followed in the past also.
(d).	The licensee shall agree to comply with all rules or directions issued by the NMPT from time to time. Should the licensee neglect to comply with the rules or directions, the NMPT may terminate the license.	This is a general condition being followed and more over nature of condition is a preventive measures of Port.
(e).	The licensee shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to the port in respect of land / space allotted to the licensee, shall be recoverable at the rates prescribed in the SOR of NMPT.	
(f).	The licensee shall comply with all rules and regulations that may from time to time be issued by the local authorities or the inspector of Explosives, the Department of Explosives, Commissioner of Customs and Government of India or whosoever concerned in relation to the storage of goods under the license / permit.	
(g).	Where a doubt arises as to the interpretation of any of these rules, the matter shall be referred to the Board or Sub-Committee of the Board who shall decide the same.	

7.1. As regards, the Joint hearing scheduled on the subject proposal, Association of New Mangalore Port Stevedores (ANMPS) vide its letter dated 02 June 2017 under cover of its email dated 17 June 2017 intimated that NMPT Board has constituted a sub-committee of Trustees to relook into Port Land Rentals/ Lease/ License and Zoning issues, on receiving grievances/ complaints from Port users and EXIM Trade. Further, ANMPS has stated that since report of NMPT sub committee constituted by NMPT Board is yet to be finalised, joint hearing on subject matter may be postponed until the Port Trust Board finalises its position on the same.

7.2. In response, we have vide our letter dated 28 June 2017 clarified to ANMPS that the joint hearing will be held as scheduled on 05 July 2017 as communicated vide our letter dated 19 June 2017 since the Land Policy Guidelines

requires this Authority to dispose of proposal received from Major Port Trusts for revision of lease rent in a time bound manner.

8.1. However, the joint hearing in this case was then rescheduled due to administrative reasons and held on 14 July 2017 at the New Mangalore Port Trust (NMPT) premises. The NMPT made a power point presentation of its proposal. At the joint hearing, NMPT and the concerned users/ organization bodies have made their submissions.

8.2. As agreed at the joint hearing, the NMPT was requested vide our letter dated 21 July 2017 to take action on the following points arising out of joint hearing proceedings:

- (i). At the joint hearing, Central Warehousing Corporation (CWC) has furnished its written comments. A copy of the written comments was forwarded for comments of NMPT. The NMPT was requested to furnish its comments immediately.
- (ii). The users/ lessees at the joint hearing submitted that (a). Steep increase proposed by the port in lease rent will result in diversion of general cargo to other neighbouring ports. The aim of the port should be to attract cargo to the port (b). The NMPT may consider to apply `24.83/ sq. mtr./ month proposed by NMPT for storage of EXIM cargo in Panambur area and Custom Bond area for all areas for storage of EXIM cargo (c). The port may consider to propose 17.06% increase for all the zones as against steep increase proposed by the port (d). Consider revision in lease rent with prospective effect instead of retrospective effect.
- (iii). The NMPT officials submitted that Chairman and Deputy Chairman could not attend the joint hearing. As agreed by the officials of the NMPT at the joint hearing, the port to discuss the above main points raised port users with the Chairman and Deputy Chairman of NMPT. The port to also discuss the proposal with the trade. The port was requested to respond by 24 July 2017 in this regard.

9. With reference to the first point of action of the joint hearing, NMPT vide its letters dated 7 August 2017 has furnished its comments on the written submissions made by CWC. Further, subsequent to the joint hearing, few users / user associations have furnished their comments, a copy each of which was forwarded to NMPT. The NMPT has furnished its comments thereon.

10. With reference to the second and the third action point flowing from the joint hearing, the NMPT has responded vide its letter no.2/33/2016-EBL.2 dated 15 September 2017. The NMPT has intimated that a meeting was held with the port users on 22 August 2017 on the subject proposal. The NMPT has furnished the Minutes of the Meeting held with the Trade. A summary of views of the trade to the port and the comments of NMPT therein as brought out in the Minutes of the meeting the port had with the trade is given below:

- (i). Port users expressed following views/concerns to the port in the said meeting taken by the port.
  - (a). Shri Nagaraj Shetty, Managing Partner, M/s.Ganesh Shipping Agency, Mangalore:  
While expressing his concern over the vacancy of berths, informed that the trade fraternity wants to improve the Port on general cargo handling facilities and traffic demand in order to be competitive. He stated that neighboring Ports like Cochin Port Trust and Mormugao Port Trust are charging very reasonable ground rents and desired that New Mangalore Port may also charge the ground rentals similarly. He stated that in this regard, a letter has already been submitted to TAMP with a copy to the Port. Reply has also been received from the Port. Any increase in rentals will affect the common user, thereby consumers. The increase in ground rentals will divert the Cargo from NMPT to other Ports and finally the Port and the trade would be the loser in the bargain.
  - (b). Shri Shekar Poojary, President, Stevedores Association:  
He has expressed his displeasure that Port users' views are not taken into consideration unlike earlier days. For every increase in rentals, Land Policy Guidelines is quoted. Import/Export trade does not require commercial area for loading and stacking. As there is scarcity for land inside the Custom bond area, the traders are compelled to shift the Cargo to the Commercial Zone of the Port, where the proposed ground rent is very high. When cargo is stored inside the Custom bond area it may not be considered as commercial area. For Port user, commercial and marshalling yard do not make any difference since they have developed the area and are using it. TAMP has clearly informed that other ports have not increased the rents and requested the Port to have one more meeting with the Port users.  
He further requested the Port that there should not be any discrimination of ground rentals on Zonal basis for the import/export cargo. Stacking of cargo in the commercial zone or in the Marshalling yard Zone does not make any difference. As such, requested that irrespective of zones viz., Panambur, Marshalling Yard Commercial Yard, etc. the ground rentals should be equal for all the Zones. Trade is agreeable for 17.06% increase in tariff irrespective of the

- zones. In the interest of the trade and users, he requested the Port not to increase the rentals from retrospective effect. He apprehended that if there is such an increase, stevedores will lose business.
- (c). Shri Ameen, Managing partner, M/s.Hasan Haji & Co:  
He opined that revision of lease rent has been misinterpreted as increase of rentals. The Revision may be to decrease the tariff as well. He requested for an early settlement on the matter.
- (d). Shri Edward, President, Custom Agents Association:  
He has informed that when compared to other ports, New Mangalore Port is lagging behind in the development front. When Port and trade are working together, there should be give and take policy. The trade can survive if the Business in the Port increases. The Business can flourish if the Port frames its policies and ground rentals conducive to the Trade.
- (e). Shri Balakrishna Kotari, President New Mangalore Port Welfare Association:  
He has informed that land is playing a significant role in the handling of cargo at New Mangalore Port. Earlier also the Port land was divided into various Zones, viz. Panambur, Marshalling Yard, Commercial Yard, etc. But the variations in rate between the zones were significantly less when compared to the present proposal. As such, requested to look into the present scenario. Already the demonetization and implication of GST has had its toll on the General Cargo handled at the Port. The Revised Ground rentals proposed by the Port for approval of the TAMP is considerably high and is not logical. The competitive ground rentals will improve cargo handling and thereby will result in more income to the Port and employment will be generated. Concern of the day is employment, and if general cargo handling at Port decreases by enforcement of very high ground rentals; it will affect more than 100 families who are dependent on Port for livelihood. He also requested the Port to give a block rate (single rate) irrespective of zones viz., Panambur, Marshalling Yard Commercial Yard, etc. He also requested the Port not to increase the rentals from retrospective effect.
- (f). Shri P.G. Rai, General Manager (HR), MCF:  
He has informed that MCF is working in a controlled environment under the Government. Any increase in cost will have impact on the end users. But as the MCF is working in a controlled environment under the Government, the increase in cost cannot be transferred to the Farmers by MCF and MCF may not be able to bear the cost. An increase of the order 250% is not reasonable. Increase has to be in a logic way. When the real estate market is down, 2 1/2 fold increase in rents for any industry is a matter of concern. As such, he requested the Port to look at the ground reality and recommend to TAMP. Since the escalation has to be passed on to the customers, he requested that the revision should be from prospective effect.
- (g). Shri S.K. Chaudhary, IOC:  
He has requested to reconsider the hike.
- (ii). The response of the NMPT on the views of port users as brought out in the said Minutes of the Meeting forwarded by NMPT are given below:
- (a). It is not true that berths are vacant, because if that would have been the case, Port could not have handled 39.95 million tonnes of cargo during the last year. With regard to classification of areas, it is clear that the areas have been bifurcated with clear definition. Zones were made in 2006-07.
- (b). With regard to a remark that there is no logic for increase in rates, it is informed by the port that revision in rentals is done in accordance with the Land Policy Guidelines 2014. The proposal for revision of lease rentals of port land for the period from 20.02.2017 to 19.02.2022 is based on the Valuation report submitted by the independent Registered Valuer, M/s MC Jain & Associates.
- (c). The remarks of Shri Edward that development of the Port has been ignored is disagreed by the port. To substantiate, that interest of the trade is foremost for the Port it is stated that in the last two to three years, three godowns have been constructed and stackyards have been concretized. Considering the demand, Port is constructing two more godowns of area 10000 Sqm. which would be ready by May 2018. With regard to handling general cargo from berth no.1, port desired to discuss it separately.

- (d). With regard to increase in rentals, port has informed that calculation is done as per Clause 13 of Land Policy Guidelines.
- (iii). Chief Engineer (Civil) informed the trade that based on the outcome of the public hearing, in case TAMP would like to take some of the issues which is of concern to trade, Port would abide by the same.
- (iv). The Chairman i/c of NMPT also informed that the report of the Sub-Committee, formed in the Board meeting held on 03.07.2017 is expected to be ready soon and the same would be forwarded to the TAMP after approval of the Board.

11. The NMPT has vide its letter no. 2/3/2016/EBL.2 dated 1 August 2017 has communicated that the port has started collecting licence fee/ lease rent/ way leave charges w.e.f. 20.02.2017 in respect of short term/ long term allotments as per the rates proposed to TAMP for revision of rates for the period from 20.02.2017 to 19.02.2022 as detailed below.

Location	Per sq. meter per month (₹)		
	For open areas	For paved areas	For covered space
Panambur	49.67	76.62	134.35
	24.83 [For Storage of EXIM cargo on License basis, Vessel to Vessel]		
Custom Bound Area	24.83	76.62	134.35
Marshalling Yard	49.54	76.37	133.86
Commercial Yard	81.32	117.31	194.41
Tanuirbvi	49.67	76.62	134.35
Kudupu	53.13	90.93	171.92
Bondel	40.03	66.28	122.53

12.1. Subsequent to the joint hearing held on 14 July 2017 and meeting with trade held on 22 August 2017, the NMPT vide its letter no. 2/33/2017/EBL.2 dated 16 October 2017 has submitted its revised proposal alongwith approval of its Board of Trustees. The port has also furnished a copy of Minutes of Board Meeting held on 9 October 2017. Some of the main points from the minutes of the Board of Trustees Meeting of VOCPT are given below:

- (i). TAMP has conducted joint hearing with the port users / trade and the clarification to the issues raised during the joint hearing were furnished by the port.
- (ii). In the meeting on 30 May 2017, Trustees representing other interest said that levying commercial rate for EXIM cargo would make handling unviable, resulting in diversion of cargo, loss of throughput and income to the port and requested for reduction in lease rentals for EXIM cargo.
- (iii). The port users also submitted various representation requesting for concession in lease rent for Exim cargo.
- (iv). Chairman NMPT clarified that the Port users in their various meetings with the Management and through representations had requested for concession in lease rent for all the areas where EXIM cargo is stored. Accordingly, the sub-committee was formed and they had submitted their recommendation to the NMPT on 22 August 2017 which was considered by the Board in the meeting held on 6 September 2017.
- (v). The Board of Trustees after deliberation constituted a Committee comprising of the FA & CAO, Traffic Manager and Chief Engineer (Civil) to study the report of the Sub committee and submit their recommendations. The recommendation of the said Committee submitted on 8 September 2017 was circulated to the Board of Trustees of the NMPT and the matter was considered in the Board meeting of the NMPT dated 9 October 2017. It is seen from the copy of the report of the Committee forwarded by the NMPT, that the Committee has viewed that rebate of 30% in the rates for commercial zone cannot be accepted as majority of the area has been occupied by commercial organisations like petrol pump, cement and fertiliser companies. Further, as per LPG these areas are subject to tender cum auction and hence SOR will act only as a Reserve Price.
- (vi). The minutes of the Board of Trustees after giving the back ground has brought out the revised rates arrived on the basis of Sub-Committee's recommendation for the Open area, Paved area and Covered space at Panambur Village, Panambur EXIM cargo, Custom Bond area and Marshalling yard as under:

**Rate applicable for open area at various locations:**

Sl. No.	Zones	Existing as on 19.02.2017	Proposed to TAMP	Revised Proposal
1.	Panambur Village	20.7959	49.67	29.80
2.	Panambur Exim Cargo	-	24.83	24.83
3.	Custom Bound Area	-	24.83	24.83

	Marshalling Yard along NH 66	21.1972	49.54	29.72
--	------------------------------	---------	-------	-------

**Rate applicable for Paved Area at various locations:**

Sl. No.	Zones	Existing as on 19.02.2017	Proposed to TAMP	Revised Proposal
1.(i).	Panambur Village	37.3809	76.62	45.97
(ii).	Panambur Exim Cargo	-	76.62	45.97
2.	Custom Bound Area	-	76.62	45.97
3.	Marshalling Yard along NH 66	37.9504	76.37	45.82

**Rate applicable for Covered Space at various Locations:**

Sl. No.	Zones	Existing as on 19.02.2017	Proposed to TAMP	Revised Proposal
1.(i).	Panambur Village	72.9133	134.35	80.61
(ii).	Panambur Exim Cargo	-	134.35	80.61
2.	Custom Bound Area	-	134.35	80.61
3.	Marshalling Yard along NH 66	73.8435	134.35	80.32

- (vii). The revised rate proposed for Exim cargo is around 40% less than the original rate proposed. The rates proposed to TAMP for Commercial Yard along NH-66, Thannirbhavi, Kudupu and Bondel area have been retained at the original proposed rate.
- (viii). The Board has noted that port users requested for 50% concession in the proposed rate for Exim cargo vide their various representations during the processing of the proposal by TAMP. The concession in the rate now proposed works out to 40% to 50%. It has been recorded in the minutes of the Board meeting that reduction in the rate would make the transaction cost competitive and that would bring additional throughput and maximize lease rental and also give additional income in form of wharfage as committed by the trade. The proposed increase after granting concession is around 15% to 20% on the existing lease rent and Stevedores are also supporting the same.  
[As per the Minutes of the users Meeting held on 22 August 2017, the Stevedores Association was agreeable for 17.06% increase in rates irrespective of rates.]
- (ix). To one of the queries of the Trustees on the basis of arrival of the proposed revised rate for which port official has informed that it is taken on percentage basis comparing with the rate applicable for open space in Custom Bond area. The increase in lease rent should be around 5 to 10% keeping in view the growth in economy and comparable rates at other port.
- (x). After detailed discussion and deliberation, NMPT Board has accorded approval for the following:
- The Rate for Open area in the custom bound area for Exim cargo at earlier proposed level / rate as recommended by the Sub-committee of Trustees.
  - To decrease the rate for paved area and covered area in Custom bonded area by 40% from the proposed rate as recommended by the Sub-Committee of Trustees.
  - To decrease the rate for open area, paved area and covered area in the marshalling yard and Panambur by 40% of the proposed rate as recommended by the Sub-Committee of Trustees.
  - To continue the rate for commercial area as proposed.
  - To consider the rate proposed for open space for Exim cargo in custom bond area for areas leased in the commercial zone where Exim cargo is stored, on vessel to vessel basis, till the areas are leased out for commercial purposes.
  - Rates for Kudupu and Bondel area shall be as proposed earlier.
  - As regards Custom House, the matter of rebate to be taken up separately with the Ministry.

12.2. The other main submission made by NMPT in its letter dated 16 October 2017 are summarized below:

- The proposal for fixation of tariff has been further taken up in the Board Meeting held on 9 October 2017. In the meeting, the report prepared by the sub committee comprising of Trustees of the Board has been taken into consideration for modification in the proposal for tariff already sent to the Authority.
- The Board resolved to revise the proposal with modification in the tariff in certain categories.
- Accordingly, the lease rent proposed by NMPT in the revised proposal based on the recommendation of the Board of Trustees of the NMPT in the meeting held on 9 October 2017 are as follows:

(₹ in per sq. mtr. per month)

Location	For open areas	For paved areas	For covered space
Panambur	29.802	45.972	80.61
	24.83 [For Storage of EXIM cargo on License basis, Vessel to Vessel]		

Custom Bound Area	24.83	45.972	80.61
Marshalling Yard	29.724	45.822	80.316
Commercial Yard	81.32*	117.31	194.41
Tannirbavi	49.67	76.62	134.35
Kudupu	53.13	90.93	171.92
Bondel	40.03	66.28	122.53

Note:

\* The rate proposed for open space for EXIM Cargo in custom bond area shall be applicable for areas leased in the commercial zone where EXIM cargo is stored, on vessel to vessel basis, till the areas lease out for commercial purposes.

- (iv). The revised proposal of revision of land lease rentals from 20.02.2017 to 19.02.2022 is submitted for the approval of the TAMP. The port has requested to consider its revised proposal for revision of lease rentals and notify the same at the earliest.

12.3. A comparative statement of lease rent proposed by NMPT in its Original proposal dated 4 May 2017 and Revised proposal dated 16 October 2017 w.e.f 20 February 2017 highlighting bold wherever reduction proposed by NMPT over its original proposal and tariff increase at the original proposed rate and revised proposed lease rent is tabulated below:

Location	For Open area per sq. mtr per month			For Paved areas per sq. mtr. per month (Rs.)			For Covered space per sq. mtr. per month (Rs.)		
	Original Proposal Dt.4.5.17	Revised Proposal Dt.16.10.17	% Reduction over the original proposed lease rent	Original Proposal Dt.04.05.2017	Revised Proposal Dt.16.10.17	% Reduction over the original proposed lease rent	Original Proposal Dt.04.05.17	Revised Proposal Dt.16.10.17	% Reduction over the original proposed lease rent
Panambur	49.67	29.802	40	76.62	45.972	40	134.35	80.61	40
	24.83 (For storage of EXIM cargo on license basis vessel to vessel)	24.83 (For storage of EXIM cargo on license basis vessel to vessel)	0						
Custom Bound Area	24.83	24.83	0	76.62	45.972	40	134.35	80.61	40
Marshalling yard	49.54	29.724	40	76.37	45.822	40	133.86	80.316	40
Commercial yard	81.32	81.32 *	0	117.31	117.31	0	194.41	194.41	0
Tannirbavi	49.67	49.67	0	76.62	76.62	0	134.35	134.35	0
Kudupu	53.13	53.13	0	90.93	90.93	0	171.92	171.92	0
Bondel	40.03	40.03	0	66.28	66.28	0	122.53	122.53	0

Note:

\* The rate proposed for open space for EXIM Cargo in custom bond area shall be applicable for areas leased in the commercial zone where EXIM cargo is stored, on vessel to vessel basis, till the areas lease out for commercial purposes.

13. In the revised proposal submitted by NMPT vide its letter dated 16 October 2017, the NMPT has, based on approval of its Board, proposed reduction in the lease rent for Panambur (excluding lease rent for Storage of EXIM) by 40% i.e. ₹29.802 per sq. mtr. per month for open area (excluding storage of EXIM), ₹45.972 per sq. mtr. per month for paved area and ₹80.61 per sq. mtr. per month for covered space. However, in the revised proposal dated 16 October 2017, the lease rent proposed by NMPT for Tannirbhavi is maintained at ₹49.67 per sq. mtr. per month for open area at par with lease rent proposed for Panambur (excluding storage of EXIM), ₹76.62 per sq. mtr. per month for paved area and ₹134.35 per sq. mtr. per month for covered space as in the original proposal. The rates for Tannirbhavi are not proposed at par with reduction proposed in the lease rent for Panambur in the revised proposed by NMPT. In this regard, NMPT has clarified that the Thannirbhavi zone is a prime area of port where a separate corridor has been earmarked for laying pipelines and liquid cargo storage tank terminals and is in proximity to jetties handling liquid cargo. As such, reduced rates of Panambur are not extended to the rates proposed for Thannirbhavi zone and are not treated at par with the rates proposed for Panambur zone.

14. The Raftaar Terminal Private Limited (RTPL) vide its letter dated 12 January 2018 has pointed out that they are new customer having a bulk liquid storage tank terminal at Thannirubavi and being port user and holding major portion of NMPT land at Thannirubavi location was neither informed nor invited and not given a chance to represent and lodge its grievances before the Authority during joint hearing. In this regard, the RTPL being a new user, its name was not in the records of this Authority. Further, while acknowledging the receipt of the proposal vide our letter dated 12 May 2017, NMPT was requested to let us know if there are any other major users/ organisations/ lessees (with their contact details alongwith mailing address) who may be consulted in this case. We did not hear from NMPT in this regard. Subsequently, Delta Infralogistics (worldwide) Ltd. (DIL) vide its email dated 18 January 2018 has furnished additional comments. A copy each of the comments of the RTPL and additional comments of the DIL was forwarded to NMPT for its comments. The NMPT has furnished its comments thereon. This exercise shows that the comments of RTPL including the DIL have been considered both by NMPT and this Authority.



15. The proceedings relating to consultation in this case are available on records at the office of this Authority. An excerpt of the comments received and arguments made by the concerned parties will be sent separately to the relevant parties. These details will also be made available at our website <http://tariffauthority.gov.in>.

16. With reference to the totality of the information collected during the processing of this case, the following position emerges:

- (i). The existing lease rental Rent Schedule for New Mangalore Port Trust (NMPT) was last approved by this Authority vide Order No.TAMP/60/2012-NMPT dated 20 May 2014 for a period of five years from 20 February 2012 to 19 February 2017. This Authority in the said Order had approved lease rentals for the six locations as then proposed by the NMPT. As brought out in the earlier paragraphs, the revision of lease rentals of NMPT lands last approved by this Authority was due for revision from 20 February 2017.  
In this back drop and after follow-up, the NMPT has filed the proposal in May 2017 for revision of lease rent of port land following the amended Land Policy Guidelines, 2014 for the period from 20 February 2017 to 19 February 2022.
- (ii). As per the statute, this Authority is mandated to notify the rates and conditionalities for any property belonging to or in the possession or occupation of the concerned port trust. Further, Clause 12 of the Working guidelines issued to operationalize the Governments policy for determination of Tariff for Major Port Trusts, 2015 requires to follow the Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for revision of lease rental of Major Port Trusts Lands. There is no direction or order from the Hon'ble Court of Karnataka in the Writ Petition filed by various lessees on the last Order of 20 May 2014 restraining this Authority to undertake the statutory obligation of fixing the lease rents of NMPT Lands for the period beyond the validity prescribed in the last Order i.e. beyond 19 February 2017.
- (iii). (a). The NMPT in its original proposal has stated that though this Authority issued notification late, this Authority ordered to implement the revised lease rent with retrospective effect from 20 February 2012. In this regard, the factual position has been clarified to NMPT as brought out in earlier paragraphs while seeking additional information/ clarification from NMPT and hence not reiterated for the sake of brevity.  
As regards the point on retrospective revision, as brought out in the earlier paragraph, the NMPT itself has sought retrospective revision from 20 February 2012 as per note brought out in para 3.2.(b) in the Order dated 20 May 2014. Hence, both the points contended by NMPT about late notification of the Order and retrospective revision accorded in May 2014 Order do not reflect the factual position. Subsequently, in fact the NMPT has also, while responding to our point has admitted that delay is on account of procedural part and delay cannot be attributed to any single entity.
- (b). As regards the another point made by NMPT in its original proposal that during the revision of 2007-2012, this Authority has insisted the port for bifurcation of land and categorization of land on usage basis, it is clarified that none of the Orders of this Authority dated 16 June 2010 or 20 May 2014 mentions or insists the port to bifurcate and categorize the land based on usage, as already clarified to NMPT vide our letter dated 28 July 2017. The categorization of land solely falls under the domain of the concerned Port Trust. In fact, the NMPT has submitted during the proceedings of this case that it has reassessed the bifurcation and categorization of land based on the usage under all options given in the Government Guidelines.
- (iv). (a). It is pertinent here to mention that the existing lease rent approved by this Authority based on the proposal filed by the NMPT covers six zones viz. (a). Panambur, (b). Marshalling Yard, (c). Commercial Yard, (d). Tannirbavi, (e). Kudupu and (f). Bondel. The NMPT has, based on the approval of its Board of Trustees in the current proposal, proposed for bifurcation of existing Panambur Zone to three segments i.e. (a). Custom Bound area zone including KIOCL area, (b). the area from KIOCL junction to IOC Terminal outside the Custom bound area and (c). remaining area as Panambur zone.  
The proposal of the Port is to include the area from KIOCL junction to IOC terminal outside the custom bound area in the Tannirbavi zone and extend the rate for Panambur zone to the Tannirbavi zone. The Seven zones after formation of custom bound zone for which the NMPT has sought lease rent are as follows: (i). Panambur Zone (ii). Custom bound zone (iii). Marshalling yard zone (iv). Commercial yard zone (v). Tannirbavi zone (vi). Kudupu zone (vii). Bondel zone.

The NMPT has, based on the approval of its Board on 27 March 2017, proposed to revise the land zones from existing six zones to seven zones. The rezoning proposed by NMPT includes addition of zone termed as Custom Bound in Panambur zone and classifying specified area i.e. the area from KIOCL junction to IOC terminal outside the custom bound area from Panambur zone as part of Tannirbavi zone. The NMPT has confirmed that the proposed rezoning is as per Land Use Plan of the Port and complies with clause 8 of the amended Land Policy Guidelines, 2014.

The said rezoning has been based on the report of the Land Allotment Committee constituted by the NMPT Board headed by Deputy Chairman and other officials of the Port. Subsequently, the Board of Trustees of the NMPT vide its Board meeting held on 27 March, 2017 has approved rezoning of land. Recognising that the rezoning of the port land is approved by the Board of Trustees of the NMPT and port has confirmed that it is as per the Land use plan, this Authority decides to go ahead with the proposal of the port for revision of lease rent for the rezoned port lands. It is reiterated at the cost of repetition that rezoning of the land and classification of land completely falls under the domain of the concerned Port Trust. The classification of land and rezoning of port land is beyond the mandate given to this Authority.

- (b). The amended Land Policy Guidelines, 2014 stipulate that any proposal for revision of land use plan shall be finalised by the Board only after considering the objections and suggestions received from the various stakeholders. One of the users viz. Delta Infralogistics referring to the amended Land Policy Guidelines, 2014 has stated that the port has not consulted stakeholders on change in the land use plan. To a query relevant to this matter raised by us, the NMPT has clarified that bifurcation of zones and transfer of one area from one zone to other zones are within the original Land Use Plan approved during the year 2014 and confirmed that the arrangement complies with clause 8 of the amended Land Policy Guidelines of 2014.
- (v). The original proposal of NMPT was filed along with recommendation of Land Allotment Committee (LAC) which was based on the final report of the Government approved valuer and approval of its Board of Trustees. In the said proposal, the NMPT, based on the recommendation of LAC and approval of the Board of Trustees, proposed the lease rental as arrived by the Government approved land valuer adopting highest value of land mentioned in Para 13(a) of the amended Land Policy Guidelines 2014. For arriving at the highest market value of land, the highest value of land for each zones for each of the years 2013-14, 2014-15 and 2015-16 under the first four methods prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for valuation of land is considered. From amongst the three years valuation, the highest is adopted as the market value of the land for each of the zone and lease rent is arrived at 6% on that. The port sought revision of lease rent w.e.f. 20 February 2017 with a validity period of five years i.e. upto 19 February 2022 with annual escalation of 2% p.a. The lease rent as on 19 February 2017 and lease rent proposed by NMPT w.e.f. 20 February 2017 subject to 2% annual escalation in its original proposal along with percentage increase is tabulated below:

Location	For Open area			For Paved area			For Covered area		
	Lease rent approved in Order dated 20.05.2014 w.e.f 20.02.2012 duly escalated and as on 19.02.17	Proposed lease rent from 20.2.2017	% inc	Lease rent approved in Order dated 20.05.2014 w.e.f 20.02.2012 duly escalated and as on 19.02.17	Proposed lease rent from 20.2.2017	% inc	Lease rent approved in Order dated 20.05.2014 w.e.f 20.02.2012 duly escalated and as on 19.02.17)	Proposed lease rent from 20.2.2017	% inc
Panambur	20.80	<b>49.67</b>	138.85%	37.38	<b>76.62</b>	104.97%	72.9133	<b>134.35</b>	84.26%
Marshalling yard	21.20	<b>49.54</b>	133.71%	37.95	<b>76.37</b>	101.24%	73.8435	<b>133.86</b>	81.28%
Commercial yard	27.35	<b>81.32</b>	197.34%	46.41	<b>117.31</b>	152.77%	87.25	<b>194.41</b>	122.83%
Tannirbavi	19.59	<b>49.67</b>	153.55%	34.41	<b>47.06</b>	36.76%	66.1615	<b>85.70</b>	29.53%
Kudupu	12.04	<b>53.13</b>	341.42%	26.94	<b>90.93</b>	237.52%	58.869	<b>171.92</b>	192.04%
Bondel	12.70	<b>40.03</b>	215.08%	26.05	<b>66.28</b>	154.48%	54.6256	<b>122.53</b>	124.31%

Sri Ganesh Shipping Agency (GSA) has pointed out that the General cargo handled in NMPT is 5% to 7% of total cargo and remaining cargo is handled by pipeline. The GSA has stated that 90% of general cargo of Karnataka goes through Kandla, Tuticorin, Chennai port and other neighbouring private ports like Krishnapatnam due to high rates at the port. Users are not interested to come to this port due to

exorbitant rates at the port. The aim of the port should be to improve export and import from this port to attract general cargo. There cannot be sudden exorbitant increase in lease rent by 100% to 200%. Apart from GSA, other users/ user associations/ lessees have also objected the steep increase in lease rentals proposed by the NMPT in the original proposal. The main concerns of the users/ user associations/ lessees was that steep increase proposed by the port in lease rent will result in diversion of general cargo to other neighbouring ports pointing out that the aim of the port should be to attract cargo to the port. They proposed that the NMPT may consider to apply ₹24.83/ sq. mtr./ month proposed by NMPT for storage of EXIM cargo in Panambur area and Custom Bound area for all areas for storage of EXIM cargo and the port may consider to propose 17.06% increase for all the zones as against steep increase proposed by the port. They have also requested to consider revision in lease rent with prospective effect instead of retrospective effect.

The NMPT was, therefore, requested vide our letter dated 21 July 2017 to discuss with the trade and to re-examine the proposal in the light of the concerns of the users/ users associations/ lessees and file a revised proposal. In this backdrop, the NMPT vide its letter dated 15 September 2017 has stated that it had meeting with the trade on 22 August 2017 to discuss their concern. As a sequel to the Trade Meet, the NMPT has filed its revised proposal vide its letter dated 16 October 2017 after having discussions with the trade and after seeking approval of the Board of Trustees of the NMPT on 9 October 2017. In the revised proposal, the lease rent proposed by the port earlier for "Panambur location" (other than lease rent proposed for storage for Exim Cargo) for open area, covered area and paved area has been reduced by 40%. The port has also reduced the lease rent proposed by it earlier for Custom Bound Area for Paved and Covered Space by 40%, Marshalling Yard for Open area, paved and covered space by 40%. The lease rent for other zones have been proposed as per its original proposal. The original proposal read with the final revised proposal filed by NMPT vide its letter dated 16 October 2017 under the amended Land Policy Guidelines, 2014 along with submissions made by NMPT during the processing of the case and final submission made by NMPT regarding additional information/ clarification sought by us vide its email dated 30 November 2017 are considered in this analysis.

- (vi).
- (a). The amended Land Policy Guidelines 2014, clearly lays down the procedure and the methodology to be adopted for determining the market value and the latest Scale of Rates of the port lands.
  - (b). As per clause 11.2(e) of the revised Land Policy Guidelines 2014, a Land Allotment Committee (LAC) shall be constituted by the Port Trust Board consisting of Deputy Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic.  
Port has constituted the LAC under the Chairmanship of Dy. Chairman, NMPT and comprising of other members viz. Traffic Manager, Financial Advisor and Chief Accounts Officer, Dy. Chief Engineer (Civil) and other officers of the NMPT. Thus, the NMPT has complied with the stipulation of the formulation of the LAC as per the amended Land Policy Guidelines, 2014.
  - (c). As per Clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors like (i) State Government's ready reckoner value if available for similar classification/ activities, (ii) Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the Port's vicinity (the vicinity of the Port is to be decided by the respective Port Trust Boards), with an appropriate annual escalation rate to be approved by the Port Trust Board (iii) Highest accepted tender-cum-auction rate of Port land for similar transactions, updated on the basis of the annual escalation rate approved by the Port Trust Board., (iv) rate arrived at by an approved valuer and (v) any other relevant factors as may be identified by the port. In case the LAC is not choosing the highest factor, the guidelines requires the reasons for the same have to be recorded in writing.  
As per clause 13 (c) read with clause 13(a) and (b) of the amended Land policy guidelines of 2014, the port shall file a proposal to this Authority for fixation of latest SOR of the land based on the market value of land recommended by the LAC which will normally take into account the highest of the five factors for market value of land stipulated in Para 13 (a) amended Land policy guidelines of 2014. Annual lease rent would in no case be less than 6% of the latest market value recommended by the Port Trust. Further, the Port Trust Board will fix a rate of annual escalation which would not be less than 2%.
  - (d). The port has appointed a Government approved valuer to arrive at the proposed lease rent based on valuation of land under different methodology prescribed in the amended LPG 2014. Of the five factors prescribed in the amended Land Policy Guidelines, 2014 for arriving at the market value of the land, the approved valuer has assessed the market value of land based on first four factors (i). State Government's ready reckoner (ii). Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years (iii). Highest accepted tender-cum-auction rate of

Port land. Under the fourth method of market valuation of land as per approved valuer under the, the approved valuer has assessed valuation of land under Income Tax Rule Method. As regards the fifth factor viz. any other relevant factor, the LAC has not found valuation of land under any other relevant factor.

(e). The value of land has been assessed under the following methods:

(i). **State Government ready reckoner of land values in the area:**

The Port has considered Karnataka State Government's ready reckoner Rates for each of the years 2013-14 to 2015-16 for the Port's lands and land adjacent to port. The ready reckoner revised market rate of immovable property belonging to Mangalore City Corporation has been considered.

(ii). **Highest rate of actual relevant transactions registered in last three years in the port's vicinity:**

Under this option, the land valuation report gives the value of land based on actual sale deed registered with the Sub Registrar Office, Mangalore pertaining to each of the years 2013-14 to 2015-2016 covering the respective port areas and other nearby villages.

(iii). **Highest accepted tender cum auction rate of port land:**

Under this option, the land valuation report gives the value of land based on latest tender cum action rate of port land for similar transaction based on the information furnished by the port. The approved valuer has considered the land valuation for 2013-14 and escalated the land value of base year 2013-14 by 2% to arrive at the land valuation for subsequent years i.e. 2014-15 and 2015-16.

(iv). **Rate arrived at by an approved valuer:**

The Approved Valuer has used Income Tax Rule 2009 to arrive at fair market price of land. For determination of land value under this method the Approved valuer has stated that land value is to be determined by comparable sale instance which are to be identified and the factors of adjustment/ influence are to be applied.

The Approved valuer has considered following factors of adjustment for assessing the land value under this method.

- a. Location and Situation
- b. Time Gap
- c. Shape
- d. Size

The approved valuer has stated that as per Income Tax Rule 2009 actual land transaction value should be multiplied with factor ranging from 1.1 to 1.3 times to arrive at the fair market value of land. He is of the opinion that the number of sale instances preferably being three or more, average rate should be adopted. Accordingly, for arriving of land valuation under this method, the approved valuer has considered highest rate of actual transaction registered in the port vicinity and multiplied it by the factor 1.2 to arrive at the land valuation as per Income Tax Rule.

(vii). (a). The approved valuer has assessed market value of land under the above four methods for each of the years 2013-14 to 2014-15 and has recommended the highest value of land amongst the three years for each zones. The LAC has considered the market valuation of land as given by the approved valuer. A comparative position of the market value of land considered by the LAC based on the various factors mentioned under amended Land Policy Guidelines 2014 and highest market value of land recommended by LAC for each of the years is tabulated below:

(i). For the Financial Year 2013-2014:

Sr. No.	Zone	Port Vicinity/ Villages	GOVERNMENT READY RECKONER		HIGHEST RATE OF ACTUAL TRANSACTION REGISTERED IN PORT VICINITY		LAND RATE AS PER HIGHEST TENDER CUM AUCTION	(VALUE IN ₹ IN LACS PER ACRE)		HIGHEST VALUE RECOMMEN- DED
			INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST		INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	
1	2	3	4	5	6	7	8	9=6*1.2	10	11
1.	Panambur	Panambur colony	270	270	90	335	338	108	402	402
		Inside Custom	225		90			108		

		Bound Area							
		Bykampady	270		335			402	
		Kulai	293		325			390	
2.	Marshaling Yard	Bykampady Meenakaliya Road	135	293	90	325	241	108	390
3.	Commercial Yard	Panambur Along NH-66	270	315	90	225	298	108	270
		Padukody	315		225			270	315
4.	Tannirbavi	Tannirbavi	225	225	-	-	-	-	225
5.	Kudupu	Kudupu	270		347	-	-	416.4	
		Padavu	-	270	325			390	416
6.	Bondel	Mudushudde	135		90			108	
		Padushedde	117		270			324	
		Pachanady	180	263	75	270	-	90	324
		Marakada	225		200			240	
		Thiruvail	263		90			108	

## (ii). For the Financial Year 2014-2015:

Sr. No.	Zone	Port Vicinity/ Villages	(VALUE IN ₹ IN LACS PER ACRE)							
			GOVERNMENT READY RECKONER		HIGHEST RATE OF ACTUAL TRANSACTION REGISTERED IN PORT VICINITY		LAND RATE AS PER HIGHEST TENDER CUM AUCTION	LAND RATE AS PER INCOME TAX RULE		HIGHEST VALUE RECOMMENDED
			INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	INDIVIDUAL HIGH EST	HIGHEST		INDIVIDUAL HIGH EST	HIGHEST	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Panambur	Panambur colony	218		190			228		
		Inside Custom Bound Area	218	273	190	260	345	228	312	345
		Bykampady	273		260			312		
		Kulai	297		334			401		
2.	Marshaling Yard	Bykampady Meenakaliya Road	218	297		334	246	-	401	401
3.	Commercial Yard	Panambur Along NH-66	218	297	190	190	304	228	228	304
		Padukody	297		114			137		
4.	Tannirbavi	Tannirbavi	187	187	-	-	-	-	-	187
5.	Kudupu	Kudupu	267	267	130	321	-	156	385	385
		Padavu	225		321			385		
		Mudushudde	124		69			83		
		Padushedde	99		107			128		
6.	Bondel	Pachanady	138	248	250	267	-	300	320	320
		Marakada	223		267			320		
		Thiruvail	248		132			158		

## (iii). For the Financial Year 2015-2016:

Sr. No.	Zone	Port Vicinity/ Villages	(VALUE IN ₹ IN LACS PER ACRE)							
			GOVERNMENT READY RECKONER		HIGHEST RATE OF ACTUAL TRANSACTION REGISTERED IN PORT VICINITY		LAND RATE AS PER HIGHEST TENDER CUM AUCTION	LAND RATE AS PER INCOME TAX RULE		HIGHEST VALUE RECOMMENDED
			INDIVIDUAL HIGHEST	HIGHEST	INDIVIDUAL HIGH EST	HIGHEST		INDIVIDUAL HIGH EST	HIGHEST	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
1.	Panambur	Panambur colony	250		200			240		
		Inside Custom Bound Area	250	340	200	216	352	240	259	352
		Bykampady	340		216			259		
		Kulai	348		150			180		
2.	Marshaling Yard	Bykampady Meenakaliya Road	165	348	200	200	251	240	240	348
3.	Commercial Yard	Panambur Along NH-66	250	388	200	225	310	240	270	388
		Padukody	388		225			270		
4.	Tannirbavi	Tannirbavi	235	235	85	85	-	102	-	235
5.	Kudupu	Kudupu	335	335	358	358	-	430	430	430
		Padavu	-		320			384		
		Mudushudde	146		200			240		
		Padushedde	113		88			106		
6.	Bondel	Pachanady	174	312	200	200	-	240	240	312
		Marakada	292		174			209		
		Thiruvail	312		145			174		

- (b). A summary position of the highest market value of land arrived by the approved valuer for each of the three years considered by the Land Allotment Committee and the recommendation of the market value of land based on the highest of the market value of land is tabulated below:

Sr. No.	Zone	Value in ₹ in Lakhs Per Acre			Highest market value of land recommended
		2013-14	2014-15	2015-16	
1.	Panambur	402	345	352	402
2.	Marshaling Yard	390	401	348	401
3.	Commercial Yard	315	304	388	388
4.	Tannirbavi	225	187	235	235
5.	Kudupu	416	385	430	430
6.	Bondel	324	320	312	324

- (viii). (a). Thus, the LAC recommended the highest land valuation arrived by the approved valuer for the six zones and arrived at lease rental at 6% of the market value, except for commercial yard. For Commercial yard, the lease rent, based on the highest market value of land arrived by the approved value as per the above table comes to ₹47.94/sq mtr/month (i.e. ₹388 lakhs \*1,00,000/4046.86 \*6%/12months). The LAC, however, proposed lease rent at ₹81.32 per sq.mt per month based on highest tender rate of land leased to M/s.Ambuja Cements Ltd., which was valid upto 21 August 2017.

- (b). The land valuation considered by LAC for open area and lease rent recommended by LAC at 6% of the market value of land is tabulated below:

Sr. No.	Location	For Open Area				
		Land value in lakhs / acre	Land value in ₹ / acre	Land value ₹ / Sqm.	6% of Land value	Lease Rent Proposed (₹/sqm. /month)
A	B	C	D = C x 100000	E = D / 4046.86	F = 6% of E	G = F/12
1.	Panambur	402	4,02,00,000	9933.63	596.02	49.67
2.	Marshalling Yard	401	4,01,00,000	9908.92	594.54	49.54
3.	Commercial Yards	Based on highest tender rate of ₹81.32				81.32
4.	Tannirbavi	235	2,35,00,000	5806.97	348.42	29.03
5.	Kudupu	430	4,30,00,000	10625.52	637.53	53.13
6.	Bondel	324	3,24,00,000	8006.21	480.37	40.03

- (c). Apart from the open area, the LAC also recommended lease rental for paved and covered space based on the lease rental of open area. There is no specific methodology prescribed in the amended Land Policy Guidelines for structures like paved area and covered area. The port has arrived at lease rent for paved area and covered area following the methodology adopted by the NMPT in the last revision which was approved by this Authority in May 2014 Order. From the detailed working furnished by NMPT to arrive at the lease rentals for the paved areas and covered area, it is seen that the NMPT has considered the lease rent for the land component for respective zones as arrived for open area. Then, the rental considered for structures i.e. paved or covered area, as the case may be, in the last tariff Order was escalated by 2% to arrive at the rental component of structure as on 19 February 2017. On that the NMPT has applied 45% of the percentage increase in lease rent of land. The lease rent for paved area and covered area is thus arrived by NMPT by summing up the lease rent for land for open area and the rental of structures as explained above for each zones. In this regard, it is relevant here to state that during the last revision of lease rent of port land, the NMPT had considered 40% of the percentage increase in the lease rent of open area to arrive at lease rent of structure i.e. paved area and covered area. As against that, in the current proposal the NMPT has applied 45% of the percentage increase in lease rent of open area citing that it is based on 2% annual enhancement of development cost on base percentage value of 40%. Applying 2% annual escalation on 40% works out to 43.29% (40% x 1.02 x 1.02 x 1.02 x 1.02). The NMPT was, therefore, requested to examine this point. The NMPT was also requested to confirm there is no duplication on account of the approach adopted by NMPT of again applying 2% escalation on 40% and increasing it to 45% for structures. The NMPT has clarified that during the last revision, for arriving at lease rent for covered and open area, the then lease rent component for these structures were taken as the base and 40% of percentage increase in the lease rent of open area was applied to arrive at lease rent component of structures. In the current proposal, Port has clarified that it has applied 45% of percentage increase in lease rent of open area on the ground that it is based on 2% enhancement of development cost on base percentage value of 40% comes which to 43.29% but it is rounded off next to 45%. The Port has confirmed that there is no duplication in approach adopted by it in arriving at the lease rent for covered area and paved area. Relying on the clarification furnished by the NMPT and recognizing that the approach adopted by the NMPT is recommended by the LAC and has the approval of the NMPT Board and is based on the approach adopted for arriving at lease rent in the last revision which was accepted by this Authority earlier, this Authority is inclined to go with the approach adopted by the NMPT during the current exercise also for arriving at the lease rent for paved area and covered area. It is relevant here to state that the MOPT in its proposal for fixation of lease rent for structures had got the valuation of structures done through an approved valuer considering the cost of construction of the building and suitably discounted it for various factors. The lease rent for MOPT structures was approved by this Authority vide Order No.TAMP/32/2015-MOPT dated 27 February 2016. The NMPT may, therefore, consider to get the valuation of structures owned and constructed by NMPT done by engaging an approved valuer and following the

broad methodology prescribed in the Land Policy Guidelines during the next revision instead of arriving at the rates linked to percentage increase in the lease rent of open area.

- (d). As stated earlier, the Board of Trustees of the NMPT while approving the proposal of revision of lease rent based on recommendations of the LAC, has bifurcated Panambur zone into 3 zones i.e. Custom Bound area zone including KIOCL area, the area from KIOCL junction to IOC Terminal outside the Custom bound area and remaining area as Panambur zone. For the new rezoned custom bound area including KIOCL area, the Board of Trustees of NMPT has proposed lease rent/ license fee of ₹24.83/ sq. mtr./ month for open area for storage of EXIM cargo on vessel to vessel basis.
- (e). As regards the area from KIOCL junction to IOC terminal outside custom bound, the Board of Trustees of NMPT has included it under Tannirbavi and has approved the lease rent at ₹49.67/ sq. mtr. as proposed for the Panambur in its original proposal. The market value of land for Panambur is ₹402 lakhs per acre. Whereas, the market value of land assessed for Tannirbavi is ₹235 lakhs per acre. To a specific clarification sought citing the above position to whether the proposal of the port proposing lease rent of Panambur to Tannirbavi area is representative of market value of land of Tannirbavi in terms of layout, facilities, development, commercial utility and proximity, the NMPT has clarified that the market value of land in Panambur at ₹402 lakhs/ acre proposed is proposed to be applied for Tannirbavi zone based on the approval of its Board.

It is relevant here to state that the lease rent proposed by NMPT to this Authority for Tannirbavi zone in its original proposal dated 4 May 2017 is at ₹49.67 per sq. mtr. per month for open area, ₹76.62 per sq. mtr. per month for pave area and 134.35 per sq. mtr. per month for covered area) based on the approval of its Board of Trustees of the NMPT dated 27 March 2017. The Board of Trustees of the NMPT has approved for bifurcation of existing Panambur Zone to three segments i.e. (a). Custom Bound area zone (including KIOCL area), (b). the area from KIOCL junction to IOC Terminal outside the Custom bound area and (c). remaining area as Panambur zone. The rezoning proposed by NMPT includes classifying the area from KIOCL junction to IOC terminal outside the custom bound area from Panambur zone as part of Tannirbavi zone. The NMPT has confirmed that the proposed rezoning is as per Land Use Plan of the Port and complies with clause 8 of the amended Land Policy Guidelines, 2014. The Board of Trustees of the NMPT has discussed the recommendation of the Sub Committee of the Trustees and has approved to extend the rate proposed for the Panambur zone at ₹49.67 per sq. mtr. per month for open area, ₹76.62 per sq. mtr. per month for paved area and ₹134.35 per sq. mtr. per month for covered area in the original proposal to the revised Tannirbavi zone in the Board meeting on 27 March 2017 based on which the port has filed its original proposal of May 2017.

Users/ user associations, like Sri Ganesh Shipping Agency, Association of New Mangalore Port Stevedores citing that steep increase proposed by the port in lease rent will result in diversion of general cargo to other neighbouring ports and that the aim of the port should be to attract cargo to the port, requested the port to consider ₹24.83/ sq. mtr./ month proposed by NMPT for storage of EXIM cargo in Panambur area and Custom Bound area for all areas for storage of EXIM cargo. They requested NMPT to consider 17.06% increase in the lease rent proposed for Custom bound zone in Panambur area for all the zones as against steep increase proposed by the port. The MCHAA, IFFCO, ANMPS, IPL, KBL and NMPCFAA have also made similar request to the port.

The NMPT has clarified that the lease rent have to be fixed as per terms and conditions stipulated in the Land Policy Guidelines, 2014. The NMPT has stated that the approved valuer, who is expert in their field have assessed the market value of land for each zones after considering various important factors affecting land valuation. The LAC has gone through the report of the approved valuer and recommended the land valuation which is also approved by the Board.

However, in view of the objection raised by most of the users/ user associations and in view of the advice rendered by us at the joint hearing, the NMPT had a meeting with the trade where the users/ user associations again raised their concern and objection on steep increase proposed by the port. Trustees representing other interest said that levying commercial rate for EXIM cargo would make handling unviable, resulting in diversion of cargo, loss of throughput and income to the port and requested for reduction in lease rentals for EXIM cargo. In view of various representation submitted by trade requesting for concession in lease rent for Exim cargo requesting for concession in lease rent for all the areas where EXIM cargo is stored, the NMPT Board formed a sub-committee of Trustees and the sub-committee had submitted its report.

The NMPT constituted a Committee consisting of Senior Officials of NMPT as directed by the Board to study the report of the Sub-Committee constituted and submit their recommendations. The matter was again deliberated by the NMPT Board in the Board of Trustees Meeting held on 9 October 2017. The Board of Trustees of the NMPT in its Board meeting held on 9 October 2017 has noted that during the joint hearing almost all the users have objected the revision proposed by the port and requested for concession in lease rent for all the areas where EXIM cargo is stored. The Board of Trustees of the NMPT has noted that port users requested for 50% concession in the proposed rate for Exim cargo vide their various representations during the processing of the proposal by TAMP and that reduction in the rate would make the transaction cost competitive and that would bring additional throughput and maximize lease rental and also give additional income in form of wharfage as committed by the trade. The concession in the rate now approved on 9 October 2017 works out to 40% to 50%. Though the minutes of the Board states that at the revised lease rent the increase is around 15% to 20%, it is found to be higher than 15% to 20% as per the comparison done by us and tabulated in the subsequent paragraphs.

The Board of Trustees of the NMPT in its Meeting held on 9 October 2017, after deliberation, has approved reduction in the lease rent approved by the Board earlier for open area, covered area and paved area in Panambur zone excluding lease rental for storage of EXIM cargo on vessel to vessel basis and for Marshalling yard in all the three areas by 40% from the lease rent proposed by the NMPT based on the earlier approval of the Board of Trustees of the NMPT. The Board of Trustees of NMPT has also approved reduction in lease rent for Paved Area and covered space in in custom bound area by 40% from the lease proposed by the NMPT based on the earlier approval of the Board of Trustees of the NMPT.

For open area in the custom bound zone, commercial yard, Kudupu, Bondel and Tannirbavi, the Board of Trustees of NMPT has approved the lease rent at the level approved by it earlier and proposed by NMPT in the original proposal. Further, the Board of Trustees of NMPT has approved the lease rent approved for open area for EXIM cargo in custom bound areas, for areas leased in Commercial yard where EXIM cargo is stored on vessel to vessel basis, till areas are leased out on Commercial basis. The NMPT has incorporated one note to this effect in the draft Scale of Rates. A suitable note is incorporated in the revised Scale of Rates in line with the approval accorded by the Board of Trustees of NMPT and proposed by NMPT. As regards the point made by trade for concession in lease rent in custom house, the Board has decided that as regards to reduction in lease rent of custom house the matter has to be taken up separately with the Ministry of Shipping. Based on the approval of the Board of Trustees in its meeting on 9 October 2017, the NMPT has filed a revised proposal dated 16 October 2017. Thus, it can be seen that considering that there are various representations from trade and based on the meeting held with the trade and to retain existing traffic and attract traffic to the Port, the Board of Trustees of NMPT has reduced the lease rent approved by the Board earlier for certain specified zones and areas as explained in the preceding paragraph. A comparative statement of rates proposed by NMPT in its Original proposal dated 4 May 2017 and Revised Proposal dated 16 October 2017 based on the approval of the Board of Trustees of NMPT is tabulated below:

(in ₹ per sq mtr/ month)

Location	For Open area			For Paved areas			For Covered space		
	Original Proposal Dt.4.5.17	Revised Proposal Dt.16.10.17	% Reduction over the original proposal	Original Proposal Dt.4.5.17	Revised Proposal Dt.16.10.17	% Reduction over the original proposal	Original Proposal Dt.4.5.17	Revised Proposal Dt.16.10.17	% Reduction over the original proposal
Panambur	49.67	29.802	40%	76.62	45.972	40%	134.35	80.61	40%
	24.83 (For storage of EXIM cargo on license basis vessel to vessel)	24.83 (For storage of EXIM cargo on license basis vessel to vessel)	-						
Custom Bound Area	24.83	24.83	-	76.62	45.972	40%	134.35	80.61	40%
Marshalling yard	49.54	29.724	40%	76.37	45.822	40%	133.86	80.316	40%
Commercial yard	81.32	81.32	-	117.31	117.31 (*)	-	194.41	194.41 (*)	-
Tannirbavi	49.67	49.67	-	76.62	76.62	-	134.35	134.35	-
Kudupu	53.13	53.13	-	90.93	90.93	-	171.92	171.92	-
Bondel	40.03	40.03	-	66.28	66.28	-	122.53	122.53	-

\* A sample calculation in respect of Commercial Yard for lease rent arrived by NMPT for covered space in above table as furnished by NMPT is given below:

Working for Lease Rentals at Commercial Yard		
Sl. No.	Particulars	(₹/ 100 Sqm / month 20-02-2017)
I	Rent for Open Space	8132
II	Rent for Paved area	11731
		(i.e. ₹117.31 per sq mtr/



	Working	Duly escalated Rental as per existing SOR as on 19.02.2017	% increase in Land value by 197.34% and % increase in Structure i.e. paying 88.8% (i.e. 45% of 197.34%)	month)
	(i). Land Component	2734.90	8131.95	
	(ii). Structure (i.e. Paving)	1906.08	3598.68	
	(iii). Rental for paved area (i) + (ii)	4640.98	11730.63	
III	Rent for Covered area			19441 (i.e. ₹194.41 per sq mtr/ month)
	Working	Duly escalated Rental as per existing SOR as on 19.02.2017	% increase in Land value by 197.34% and % increase in Structure i.e. paying 88.808% (i.e. 45% of 197.34%)	
	(i). Land Component	2739.90	8131.95	
	(ii). Super Structure	5989.74	11308.63	
	(iii). Rental for covered area (i) + (ii)	8724.64	19440.58	
Note: Development cost for paved and covered area is considered 45% of increase in the lease rent for the open space.				

The working of revised lease rent for all the six locations (except custom bond area) for open area, paved stack yards and covered space as furnished by the NMPT in its original proposal dated 4 May 2017 and columns inserted by us therein to indicate the revised reduced rate proposed by NMPT by reducing the lease rent proposed by the port in its original proposal by 40% for some of the zones/ areas in its revised proposal dated 16 October 2017 is attached as **Annex - I (a) to (f)**. As regards Custom bond area, the NMPT has proposed rate at par with Panambur village and hence has not furnished any separate working.

A comparative position as regards the lease rent as on 19 February 2017 for six zones after duly escalating the lease approved by this Authority in the Order dated 20 May 2014, the lease rent proposed by the port as per the revised proposal and the percentage increase from the existing lease rent in respect of open area, paved area and covered space for all the zones is tabulated below:

(Rate in ₹ per sq.mt per month)

Location	For Open Area				For Paved Area				For Covered Space			
	Approved vide Order dated 20 May 2014 as on 20 Feb 2012	Lease Rental as on 19 Feb 2017 after applying 2% annual escalation	Proposed Lease Rental as per revised proposal dated 16.10.2017	% increase over lease rent as on 19.02.2017	Approved vide Order dated 20 May 2014 as on 20 Feb 2012	Lease Rental as on 19 Feb 2017 after applying 2% annual escalation	Proposed Lease Rental as per revised proposal dated 16.10.2017	% increase over lease rent as on 19.02.2017	Approved vide Order dated 20 May 2014 as on 20 Feb 2012	Lease Rental as on 19 Feb 2017 after applying 2% annual escalation	Proposed Lease Rental as per revised proposal dated 16.10.2017	% increase over lease rent as on 19.02.2017
Panambur	19.21	20.79	29.802	43.35%	34.53	37.38	45.972	23.00%	67.36	72.91	80.61	10.56%
Panambur Exim Cargo (new entry)	-	-	24.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Custom Bond Area (new entry)	-	-	24.83	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Marshalling Yard	19.58	21.19	29.724	40.27%	35.06	37.95	45.822	20.74%	68.22	73.84	80.316	8.77%
Commercial Yard	25.27	27.35	81.32	197.33%	42.88	46.41	117.31	152.77%	80.60	87.24	194.41	122.85%
Tannirbavi	18.10	19.59	49.67	153.55%	31.79	34.41	76.62	122.67%	61.12	66.16	134.35	103.07%
Kudupu	11.11	12.03	53.13	341.65%	24.89	26.94	90.93	237.53%	54.39	58.87	171.92	192.03%
Bondel	11.74	12.71	40.03	214.95%	24.06	26.04	66.28	154.53%	50.47	54.63	122.53	124.29%

It is seen from the above Table that as per the revised proposal filed by the NMPT based on the approval of its Board for the reasons recorded in writing, the increase originally proposed in the lease rent for certain zones, areas have been reduced in view of the concerns of the users/ user association/ lessees. The Board has also approved to consider the rate proposed for open space for EXIM Cargo in custom bound area for areas leased in the commercial zone where EXIM cargo is stored, on vessel to vessel basis, till the areas lease out for commercial purposes.

The Board of Trustees of the NMPT, on review, has not proposed any change in the lease rent approved by it earlier for commercial yard, Tannirbavi, Kudupu and Bondel locations which was based on the recommendation of the LAC at 6% of the market value of the land.

In the revised proposal submitted vide its letter dated 16 October 2017, it is seen that the NMPT has, based on approval of its Board, proposed reduction in the lease rent for Panambur (excluding lease rent for Storage of EXIM) by 40% i.e. ₹29.802 per sq. mtr. per month for open area (excluding storage of EXIM), ₹45.972 per sq. mtr. per month for paved area and ₹80.61 per sq. mtr. per month for covered space. However, in the revised proposal dated 16 October 2017, the lease rent proposed by NMPT for Tannirbhavi is maintained at ₹49.67 per sq. mtr. per month for open area at par with lease rent proposed for Panambur (excluding storage of EXIM), ₹76.62 per sq. mtr. per month for paved area and ₹134.35 per sq. mtr. per month for covered space as in the original proposal. The rates for Tannirbhavi are not

proposed at par with reduction proposed in the lease rent for Panambur in the revised proposed by NMPT.

In view of the above position, the NMPT was requested to explain reasons that when the rate for Panambur was reduced to ₹29.802 per sq. mtr. per month for open area (excluding storage of EXIM), ₹45.972 per sq. mtr. per month for paved area and ₹80.61 per sq. mtr. per month for covered space in its revised proposal dated 16 October 2017, the reasons for continuing to propose lease rent for Tannirbhavi at ₹49.67 per sq. mtr. per month for open area (excluding storage of EXIM), ₹76.62 per sq. mtr. per month for paved area and ₹134.35 per sq. mtr. per month for covered space as in its original proposal. The NMPT was also requested to explain the reasons for not extending the reduced rates of Panambur for Tannirbhavi to have the rates for Tannirbhavi at par with the rates proposed for Panambur in line with its original proposal. In this regards, the port has clarified that, proposed rates for Panambur Zone (EXIM cargo), Marshalling yard zone have been revised as recommended by the Sub committee report. However, the rates for Tannirbhavi, Kudupu and Bondel are unchanged. Hence the rate for Tannirbhavi of ₹49.67/sqm/month given in the proposal dated 4 May 2017 is retained in the revised proposal given on 16 October 2017 also. The NMPT has justified its proposal stating that the Tannirbhavi zone is a prime area of port where a separate corridor has been earmarked for laying pipelines and liquid cargo storage tank terminals and is in proximity to jetties handling liquid cargo. As such reduced rates of Panambur are not extended to the rates proposed for Tannirbhavi zone and it is not treated at par with the rates proposed for Panambur zone. The port has submitted that, based on the approval of the Board on 9 October 2017 after considering the Sub committee recommendations, the revised proposal was submitted to TAMP for consideration.

In view of the above position clarified by the NMPT and most importantly recognizing that the revised proposal filed by NMPT is with the approval of the Board of Trustees of the NMPT, this Authority approves the proposal of the port in this regard.

The clause 13(a) of amended Land Policy Guidelines, 2014 allows the Board of Trustees to recommend lease rent other than the lease rent at 6% on the highest market valuation. The Board of Trustees has recorded the reasons in writing for recommending reduction in lease rent in specified zones and areas.

Since the proposal filed by the NMPT is found to be in line the provisions of the amended Land Policy Guidelines 2014, and the reduced lease rent proposed by the NMPT in the revised proposal flows from the demand of the users/ user associations/ lessees to reduce the rates and has been approved by the Board of Trustees of the NMPT for the reasons cited by the Board, this Authority is inclined to approve the lease rent as proposed by the NMPT in its revised proposal as given below for the 7 new zones:

Sr.No.	Location	For open areas	For paved areas	For covered space
1.	Panambur	29.802	45.972	80.61
		24.83 [For Storage of EXIM cargo on License basis, Vessel to Vessel]		
2.	Custom Bound Area	24.83	45.972	80.61
3.	Marshalling Yard	29.724	45.822	80.316
4.	Commercial Yard	81.32*	117.31	194.41
5.	Tannirbhavi	49.67	76.62	134.35
6.	Kudupu	53.13	90.93	171.92
7.	Bondel	40.03	66.28	122.53

\* The rate proposed for open space for EXIM Cargo in custom bound area shall be applicable for areas leased in the commercial zone where EXIM cargo is stored, on vessel to vessel basis, till the areas lease out for commercial purposes.

- (ix). BASF India Limited has stated that it has already paid non-refundable upfront premium on 885 sq. mtrs. of land allotted to them by NMPT and hence, they should be exempted from the current revision. In this regard, the NMPT has confirmed that the proposed revision of lease is not applicable to the BASF as land is lease out to them on upfront mode. Only the nominal rent of Re.1/- p.a. will be applicable till expiry of lease period in case of leases on payment of rentals on upfront mode. This clarification of the NMPT addresses the concern of the BASF.
- (x). The GSA has stated that the port has converted some part of land as commercial area. On account of this, increase in lease rent at proposed rate is exorbitant. The GSA has sought to argue that the Sub-Committee headed by Chairman formed by earlier Board recommended no increase in lease rent except increase of 2% annum. The GSA has requested that earlier recommendation of sub-committee should be considered. The increase should be minimum so that trade does not suffer.

In this regard, the NMPT has stated that the rates proposed are as per methodology of Land Policy Guidelines 2014 and Land Use Plan. As far as the recommendation of the Sub-Committee formed by earlier Board, NMPT has stated that the said Sub-Committee report is not in line with Land Policy Guidelines, 2014. It is relevant here to state that constitution of Sub-Committee by the NMPT is an internal matter of the NMPT. The amended Land Policy Guidelines, 2014 does not require this Authority to go by the report of the sub-committee constituted by the NMPT.

As per Clause 11.2. of the amended Land Policy Guidelines, 2014, the port has to constitute Land Allotment Committee head by Dy. Chairman of the Port, and Heads of Departments of Finance, Estate and Traffic. As stated earlier, the port has constituted the Land Allotment Committee complying with the provisions of the said guidelines. As per Clause 13(a) of the amended Land Policy Guidelines of 2014, the LAC shall determine the market value of land taking into account highest of the five factors and give its recommendation of the port. As brought out earlier, the LAC has given the report giving the market value of the land under the four out of five factors following the provisions of the amended Land Policy Guidelines, 2014. The amended Land Policy Guidelines, 2014 prescribes broad guidelines for determination of lease rental based on the market value of land based on the factors prescribed in the guidelines which has also been complied by the port. The proposal of NMPT is also based on the approval of its Board. As stated earlier, in view of objection from trade to the steep increase proposed by NMPT earlier, the port has again placed the matter before its Board. The Board after deliberation has reduced the lease rent approved by it earlier by 40% in some of the zones and areas. The NMPT has thus moderated the increase proposed by it earlier in its final revised proposal based on the approval of its Board. The proposal filed by the NMPT which is based on the recommendation of the LAC and approval of the Board of Trustees complies with the amended Land Policy Guidelines, 2014 and this Authority is bound to consider it.

- (xi). Mangalore Custom House Agents Association Customs Brokers (MCHAA), Indian Farmers Fertiliser Cooperative Limited (IFFCO), Association of New Mangalore Port Stevedores (ANMPS), Indian Potash Ltd. (IPL), Krishak Bharati Co-op Ltd (KBL) and New Mangalore Port Clearing & Forwarding Agents Association (NMPCFAA) has welcomed the proposal of NMPT of delinking Short term allotments of land for storage of EXIM cargo from the long term allotments. They have stated that the port has proposed separate reduced rate for storage of EXIM cargo on license basis vessel to vessel for selected zone i.e. Panambur. The MCHAA, IFFCO, ANMPS, IPL, KBL and NMPCFAA have further stated that all storage spaces earmarked in the Port Land Usage Plan has to be uniformly dealt with and the rate fixed for EXIM Cargo Storage should be extended to all locations / zones and for all the three categories of storage spaces (open areas, paved areas and covered space).  
The NMPT has clarified that only the allotment of unpaved land area (i.e. open area) in Panambur Village Zone, on Short term License, on vessel to vessel basis has been delinked from the long term allotments to industries and commercial establishment. The provision is made only to decrease the Vessel detention time. The port has stated that these are monthly allotments for a maximum period of 4 months only on vessel to vessel basis without following the Tender cum Auction process as per the exceptional criteria prescribed in the Land Policy Guidelines. The exception clause mentioned by the NMPT is at Clause 10 (a) of the amended LPG 2014 which prescribes provision relating of Fresh allotment of land in custom bond area. In the said clause it is stated that the land inside custom bond area, which is required on an immediate basis, shall be given on licence basis only and no lease may be permitted. Wherever feasible, such licence shall be issued only by inviting competitive tenders. In cases, where the tender- cum-auction is not possible, land can be allocated on licence basis at the latest SoR which would be the value notified under para-13 (c). However, allotment of land by not resorting to tender-cum- auction methodology should be exercised as an exception.  
The NMPT has stated that each type of Exim cargo demands different type of spaces for storage. Hence, depending upon the development cost and land cost, different lease rent for open areas, paved areas and covered areas are arrived at. The NMPT has confirmed that lease rent arrived by the port is as per Land Policy Guidelines 2014.
- (xii). The Kudremukh Iron Ore Company Limited has stated that presently one year lease rent is kept as security deposit. Now, port has proposed two years lease rent as security deposit. Apart from that, lease rent has to be paid for full year in advance. The NMPT has clarified that the collection of security deposit from lessee is as per Clause 11.2(d) of the amended Land Policy Guidelines, 2014 which stipulates 2 years security deposit for fresh lease. As rightly stated by NMPT, clause 11.2 (d) empowers the port to keep security deposit equivalent to two years rentals. The provision relating to security deposit is in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014 which is binding on the port.
- (xiii). Delta Infralogistics (Worldwide) Limited (DIL) has requested to reduce license fee while allotting the Port land at Marshalling Yard on license basis for storage of EXIM Cargo on Vessel to Vessel basis.

The NMPT has stated that the port authority after acquiring the Land from the Government has made huge investments in development of the Port. Apart from the Capital investment, they are also incurring recurring Operation and Maintenance Cost. The land is a well-developed land of great demand. It is relevant here to state that in the revised proposal with the approval of its Board of Trustees, the NMPT has reduced the lease rental for marshalling yard location by 40% as compared to its original proposal. As against 133.71%, 101.24% and 81.28% increase proposed for Marshalling yard for open area, paved area and covered area respectively over the lease rent as on 19.2.2017 in its original proposal, the increase proposed by NMPT for Marshalling yard zone has been reduced in the revised proposal which works out to 40.25%, 20.74% and 8.77% for corresponding areas.

- (xiv). KIOCL Limited has stated that the NMPT has proposed for revision of land for open area from ₹19.21 in 2012 to ₹49.67 in 2017 per Sq. Mtr. per month. This shows an increase of 2.59 times in 5 year i.e.159% increase. Around 32% hike per year is abnormal and guidelines need to be reviewed to improve the business of the port land user. KIOCL has requested this Authority to look into this abnormal hike proposed by NMPT. In this regard, the NMPT has stated that the revision of lease once in 5 years is as per prevailing Land Policy Guidelines for Major Ports 2014. The NMPT has thus contended that said revision of lease rent is applicable to all Port users / Lessees / Licensees of NMPT and also applicable to KIOCL.

It is relevant to state here that this Authority approves lease rent/ license fee for the Port trusts land following the applicable Land Policy Guidelines issued by the Government from time to time for port land as a whole and not for individual lessees/ allottee. As stated earlier, in view of objections raised by users, the NMPT has conducted meeting with the trade and come up with the revised proposal, reducing the lease rental proposed by it in original proposal by 40% for some of the zones/ areas.

- (xv). (a). The Raftaar Terminal Private Limited (RTPL) has pointed out that they are new customer having a bulk liquid storage tank terminal at Thannirubavi and being port user and holding major portion of NMPT land at Thannirubavi location was neither informed nor invited and not given a chance to represent and lodge our grievances before the TAMP during joint hearing. The RTPL has stated that NMPT has re-valued and recommended revision for land lease rentals for Thannirubavi location with a hike of 153.5% as against the previous recommended revision of 48.17%. The proposed increase is almost 1.5 times more than the current lease rentals at one shot which would severely affect financial viability of the project. Since, RTPL is yet to commence business and has invested huge cost to build up terminal, it has requested not to increase the rental for Tannirubavi location as any additional levy may have serious consequences on their business and requested to continue the lease rental for existing rates for Thannirubavi area.

As regards the point made by RTPL regarding non-consultation of RTPL on the subject proposal, as already brought out in the earlier paragraphs, the RTPL being a new user, its name is not found in the records of this Authority. Further, while acknowledging the receipt of the proposal vide our letter dated 12 May 2017, NMPT was specifically requested to let us know if there are any other major users/ organisations/ lessees (with their contact details alongwith mailing address) who may be consulted in this case. We did not hear from the NMPT in this regard. In any case, the objection of RTPL was brought to the notice of NMPT and the NMPT has responded as brought out below.

As regards the point made by RTPL about NMPT having revalued and recommended revision for land lease rentals for Tannirubavi location with a hike of 153.5% (from ₹19.59 to ₹49.67 per sq. mtr./ month), against the previous recommended revision of 48.17% (from ₹19.59 to ₹29.03 per sq. mtr./ month), it is to state that the 48% increase referred by the RTPL is with reference to the rate recommended by the LAC for Tannirubavi zone at ₹29.03 per sq. mtr. per month for open area.

As stated earlier, the lease rent proposed by NMPT to this Authority for Tannirubavi zone in its original proposal dated 4 May 2017 is at ₹49.67 per sq. mtr. per month for open area, (₹76.62 per sq. mtr. per month for paved area and 134.35 per sq. mtr. per month for covered area) based on the approval of its Board of Trustees of the NMPT dated 27 March 2017. The rate of ₹29.03 was not the proposal filed before this Authority. The Board of Trustees of the NMPT has approved for bifurcation of existing Panambur Zone to three segments i.e. (a). Custom Bound area zone (including KIOCL area), (b). the area from KIOCL junction to IOC Terminal outside the Custom bound area and (c). remaining area as Panambur zone. The rezoning proposed by NMPT includes classifying the area from KIOCL junction to IOC terminal outside the custom bound area from Panambur zone as part of Tannirubavi zone. The NMPT has confirmed that the proposed rezoning is as per Land Use Plan of the Port and complies with clause 8 of the amended Land Policy Guidelines, 2014. The Board of Trustees

of the NMPT has discussed the recommendation of the Sub Committee of the Trustees and has approved to extend the rate proposed for the Panambur zone at 49.67 per sq. mtr. per month for open area, ₹76.62 per sq. mtr. per month for pave area and 134.35 per sq. mtr. per month for covered area in the original proposal to the revised Tannirbavi zone in the Board meeting on 27 March 2017 based on which the port has filed its original proposal of May 2017. The reasons cited by the Board of Trustees for applying the Panambur rate to Tannirbavi zone is because of suitability of the area for development of the tank farm and other infrastructure due to suitability of the area on account of Gurpur river on one side and away from habitation. In the revised proposal dated 16 October 2017, the rate proposed for Tannirbavi zone in the original proposal has been retained by NMPT. The NMPT has clarified that the Tannirbhavi zone is a prime area of port where a separate corridor has been earmarked for laying pipelines and liquid cargo storage tank terminals and is in proximity to jetties handling liquid cargo and it is based on the approval of the Board of Trustees of the NMPT on 9 October 2017 after considering the Sub-committee recommendations. The NMPT has not accepted the request made by the RTPL not to increase lease rent for Tannirbavi zone. For the reasons cited above, the NMPT has categorically stated that lease rent for Tannirbavi given in the proposal dated 4 May 2017 is retained in revised proposal of NMPT 16 October 2017. The justification given by NMPT is considered.

As stated in earlier paragraphs, the NMPT has, based on the approval of its Board of Trustees in the current proposal, proposed for bifurcation of existing Panambur Zone to three segments i.e. (a). Custom Bound area zone (including KIOCL area), (b). the area from KIOCL junction to IOC Terminal outside the Custom bound area and (c). remaining area as Panambur zone. The rezoning proposed by NMPT includes classifying the area from KIOCL junction to IOC terminal outside the custom bound area from Panambur zone as part of Thannirubavi zone. The NMPT has confirmed that the proposed rezoning is as per Land Use Plan of the Port and complies with clause 8 of the amended Land Policy Guidelines, 2014. It is relevant here to state that even in the original proposal, the lease rent proposed by NMPT for Tannirbavi is ₹49.67 per sq mtr/ month the lease rent. The Board of Trustees of the NMPT has discussed the recommendation of the Committee of the Board and extended the rate proposed by the land allotment committee for the Panambur zone at ₹49.67 per sq. mtr per month in the original proposal to the revised Thannirubavi zone because of suitability of the area for development of the tank farm and other infrastructure due to suitability of the area on account of Gurpur river on one side and away from habitation. In the revised proposal dated 16 October 2017, the rate proposed for Thannirubavi zone in the original proposal has been retained by NMPT for reasons elaborated in the earlier paragraphs.

The NMPT has justified its proposal stating that the Tannirbhavi zone is a prime area of port where a separate corridor has been earmarked for laying pipelines and liquid cargo storage tank terminals and is in proximity to jetties handling liquid cargo and it is based on the approval of the Board of Trustees of the NMPT on 9 October 2017 after considering the Sub committee recommendations. As stated earlier, the NMPT has not accepted the request made by the RTPL not to increase lease rent for Tannirbavi zone.

- (b). The Delta Infralogistics (worldwide) Ltd. (DIL) has stated that the Amended Land Policy Guidelines, 2014, is formulated as per the provisions contained in sub section (1) of Section 34 of the Major Port Trusts Act, 1963, i.e., for leasing out land for 30 years, whereas tariff fixation for land required for Vessel and Cargo related activities, the governing directions are under section 49 sub section (1). Both these sections are catering to different sections of land users, wherein land licensing under section 49 is a mandated service of the Port, whereas section 34 concerns the contracts which are long term. Merging both these activities and fixing a common land tariff has already created total confusion leading to avoidable litigations. The DIL has suggested that the Authority may call for separate proposals from NMPT for land tariff under section 49 and section 34. the DIL has viewed that land tariff under section 49 should be combined with the general SOR for Vessel & Cargo related activities of the Port and land tariff under section 34 should follow the Amended Land Policy guidelines 2014. The DIL has also requested that land rents under section 49 be limited to an annual increase of 2% and there should not be any separate revision every 5 years in order that the EXIM trade can afford and absorb the tariff increase gradually.

It is relevant here to state that this Authority is mandated under Section 49 (1) of the Major Port Trust Act 1963 to fix Scale of Rates and conditionalities for Port properties. Section 34 (1) referred by the DIL relates to the mode of executing contracts on behalf of the Board; and, Section 34 governs allotment of land for a specified period and is not relevant for fixation of Scale of Rates of port land.

The Ministry of Shipping (MOS) issues Land Policy Guidelines for Major Port Trusts from time to time and the current applicable guidelines in this regard issued by the MOS is the amended Land Policy Guidelines for Major Port Trusts, 2014 which prescribes the methodology for fixation of lease rent for port lands. The question of this Authority calling for a separate proposal under Section 34 to fix rental does not arise. For fixation of lease rental for Port properties, the Authority is governed by Clause 13 (c) of the amended Land Policy Guidelines 2014. The point made by DIL to limit annual increase in lease rent by 2% and the point that there should not be any separate revision every 5 years is not found to be line with the amended Land Policy Guidelines, 2014 issued by the MOS which is binding on both the Authority and Major Port Trusts.

- (xvi). The MCHAA, IFFCO, ANMPS, IPL, KBL and NMPCFAA have stated that apart from lease rental NMPT collects surcharge of 10% over and above the rentals for land allotted within the security wall and 5% service charges for land allotted outside the wall. These charges may be withdrawn in the new tariff order.

It is relevant to state that this Authority while approving the lease rental in the last revision vide Order No.TAMP/60/2012-NMPT dated 20 May 2014 at para 10 (ix) has elaborately dealt with this issue. During last revision some of the users like the MRPL Ltd. and IMC Ltd. had raised objection on surcharge of 10% of the proposed lease rental proposed by the NMPT for allotment of land inside the security wall. Their argument was that the land policy guidelines then issued by the Government did not provide for levy of surcharge. In this regard, the NMPT during the last revision had clarified that the area inside the security wall which is a Custom notified is guarded by CISF personnel round the clock. 10% of licence fee is levied as surcharge for land inside wharf area in view of surveillance provided by the port round the clock and is already prescribed in the existing Schedule of lease rent as well.

The Land Policy Guidelines prescribe broad guidelines for determination of lease rental based on the market value of land based on the factors prescribed in the guidelines. Based on the clarification furnished by the NMPT this Authority in the last revision has approved the note as proposed by the NMPT which prescribed levy of 10% surcharge on the lease rent prescribed in the schedule for allotment of land inside the security wall. The NMPT has proposed to retain the existing note relating to levy of 10% surcharge for allotment of land inside the security wall. As observed by this Authority during the last revision, levy of 10% over the prescribed lease rent inside the security wall prevails right from over a decade i.e. in the Order No.TAMP/33/2003-NMPT dated 20 January 2005 and also in the last revision Order passed on 20 May 2014. Based on the clarification furnished by NMPT in the last revision of lease rent and recognising that it is an existing note this Authority allows to continue with the existing note as proposed by NMPT.

As regards the point made by the MCHAA, IFFCO, ANMPS, IPL, KBL and NMPCFAA about the port collecting 5% Service Charges for allotment of land outside the wall, it is relevant to state that this Authority while approving the lease rental in the last revision vide Order No. TAMP/60/2012-NMPT dated 20 May 2014 at para 10 (ix) has dealt with this issue. During the last revision it was not clear from the point made by these associations for what services this charge was collected by the port. The port had not pointedly made any comment on this point during the last revision. This Authority has already held in the last revision that the Rent Schedule then approved by this Authority does not prescribe any tariff under the name “service charge” in the schedule of lease rent of NMPT. In the current revision as well, the port has not pointedly made any comments on the specific point raised by the user associations. As stated in the last revision of lease rental, it is reiterated that the Rent Schedule approved by this Authority do not prescribe any tariff under the name “service charge” in the schedule of lease rent for NMPT.

- (xvii). The MCFL has prayed before this Authority to fix the base price on reasonable and non-discriminatory basis treating MCFL on par with any new bidder. The lease rent/ license fee approved by this Authority is for port land as a whole for various zones as proposed by NMPT following the Land Policy Guidelines, 2014. The lease rent is not fixed by this Authority for individual allottees. Therefore, question of discrimination in rate in a particular zone does not arise. As regards the request of MCFL to categorise them under Panambur instead of commercial yard along NH66 for tendering purpose, it is stated that this matter falls under the domain of NMPT.

- (xviii). (a). The NMPT has proposed a note stating that all the conditions/ notes prescribed in the Estate rental chapter shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the Land Policy guidelines announced by the Government in January 2014 and amended in

July 2015. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the Land Policy Guidelines shall prevail. The proposed note is approved.

- (b). The existing Schedule of Rent at note (viii) states that persons requiring allotment of land/space for storage of their goods outside the security compound wall or within the security compound wall of New Mangalore Port Trust (NMPT) on monthly license basis may apply in writing to NMPT for a license in the form prescribed by the NMPT from time to time. But it shall be at the discretion of the NMPT to allot or refuse to allot such space/land no subletting of the licensed premises shall be allowed. The port has, in the draft SOR, proposed to retain the existing note at note (b) to the General notes. The said note relates to allotment of land and is not related to fixation of tariff. The NMPT was, therefore, requested to review whether the said note needs to be included in the Schedule of rent. The port has not responded to the specific point raised. Since the proposed note is already approved in the last approved Order dated May 2014 and is an existing note, the same is allowed to continue as proposed by the NMPT.
- (c). The existing Schedule of Rent at note (ix), under the head Licensee's Responsibility and note (xiii) prescribes levy of penal license fee in three slabs viz. two times, four times and ten times of the normal license fee for land occupied by goods upto 3 months, 3 to 7 months and beyond seven months respectively, if licensee fails to remove the goods for unauthorized occupation and the goods are removed elsewhere by the NMPT at the risk and cost of the licensee. The port has proposed the existing notes at (c) and (d)(iv) to the general notes under the draft proposed SOR with modification in the existing slab structures by proposing uniform slab for levy of penal license fee at three times the normal license fee instead of three slab rates in the existing lease rent schedule. Clause 12(F) of amended Land Policy Guidelines 2014 states that after the expiry/termination of lease or forfeiture of lease on account of change of user assignment etc., if lessee continued to occupy it unauthorized the lessee shall be liable to pay compensation for wrongful use and occupation at three times the annual rent till vacant possession is obtained. The notes proposed by NMPT are in line with the amended Land Policy Guidelines 2014, hence this Authority approved the note as proposed by the NMPT.
- (d). The NMPT has proposed to retain the existing notes (x), (xi), (xvii), (xviii), (xix), (xx), (xxi) as note d(i), (ii), (viii) to (xii) in the proposed SOR. These conditions appear to be more related to terms and conditions to be incorporated by port in the letter of allotment/ lease agreement. The NMPT was, therefore, requested to justify and give reasons for insertion of these conditionalities and clarify as to how they are relevant to the lease rent for which approval is sought. The NMPT has clarified that the above proposed notes are general condition followed in past and more over they are preventive measures of the Port. As the above conditions are general in nature, to protect the interest of NMPT and to have more clarity and also recognising that they have been prescribed by this Authority in the last revision of lease rent, this Authority prescribes the notes as proposed by the NMPT.
- (e). The NMPT has also proposed to introduce a new condition stating that, where a doubt arises as to the interpretation of any of these rules, the matter shall be referred to the Board or Sub-Committee of the Board who shall decide the same. The note proposed to be introduced by the NMPT as regards interpretation is beyond the mandate of this Authority to fix Scale of Rates and conditions governing the Scale of Rates. That being so, this Authority is not in a position to prescribe it as a condition in the Schedule of Rent. Therefore, proposed note is not approved.
- (f). Existing note (xv) and proposed note d (vi):  
The existing note (xv) states that no licensee shall convert the space allotted to him / them into private bonded areas except with the written permission of the NMPT. For failure to obtain the prior written permission from the NMPT, penalty is prescribed in 3 slabs viz. two times, four times and ten times of the normal license fee upto 3 months, 3 to 7 months and beyond seven months respectively.  
The port has retained the said note at note d(v) with slight modification. The modification proposed by the port is that in case of failure to obtain the prior written permission from the NMPT has proposed for levy of penalty as per prevailing guidelines time to time. The amended Land Policy Guidelines, 2014 do not prescribe any provision for penalty for the proposed condition. On being pointed out, the NMPT has clarified that as per clause 12(G) read with Clause 12(F) of amended Land Policy Guideline 2014 there is a provision for such a Clause. Clause 12(F) of amended Land Policy Guidelines 2014 prescribes penalty at three

times the normal license fee for unauthorized occupation of the land after the expiry/termination of lease or forfeiture of lease on account of change of user assignment etc. Clause 12 (G) authorises the Board of Trustees to impose appropriate penalty on lessee or cancel the lease depending upon the nature/ magnitude of breach/violation after giving reasonable opportunity to the lessee to present his case.

Based on the clarification furnished by the NMPT and recognising the proposed note is found to be in general in line with the amended Land Policy Guidelines 2014 and has been approved by the Board of Trustees of the NMPT, the note proposed by NMPT is approved.

- (g). The port has proposed to retain the existing note (xii) at proposed note d(iii) subject to modification in the penal rate of interest for delay in payment of license fee. As against the existing provision prescribed 13% penal interest rate, the port has proposed penal interest at SBI Marginal Cost of Fund based Lending Rate (MCLR) + 2% per annum as revised from time to time by the Competent Authority. The proposed note is approved as proposed by the port as it is an existing provision with only modification in the penal interest rate proposed by the port to apply the updated MCLR rate of the SBI.
- (h). The existing note (xiv) stipulates that the permit shall lapse automatically at the expiry of the calendar month for which it has been issued. The license shall be up to a maximum period of eleven (11) months and license fee is levied as per the notified schedule of Rates. Each renewal of license shall be treated as fresh license. The said note also prescribes penal interest at 13% in case of failure to renew seven days prior to expiry.
- As against the said existing note, the proposed note d(v) states that permit shall lapse automatically at the expiry of the calendar month for which it has been issued. The license shall be up to a maximum period of Four (4) months on vessel to vessel basis for storage of EXIM Cargo (both inside & outside Security Compound wall) and Six (6) months for coastal movement of cargo and license fee is levied as per the notified schedule of Rates. The proposed note further states that there shall be no provision for renewal of licence. The occupation of land premises exceeding 4 months without subsequent allotment shall be treated as unauthorized occupation and compensation 3 times the normal license fee shall be paid by the occupant and charges will attract the lease/ license deed/ allotment orders on accumulated arrears and shall be paid in addition to the license fee. In any case the license fee should not accumulate for more than 15 days from the date when advance license fee become payable. Penal interest is proposed to be subject change as per the guidelines issued from time to time by Competent Authority.
- As per the amended LPG, 2014 licence may be granted by Major Ports upto a maximum period of 11 months. The amended LPG prescribes a cap for license period. The NMPT in the said note has proposed the license up to a maximum period of Four (4) months on vessel to vessel basis for storage of EXIM Cargo (both inside & outside Security Compound wall) and Six (6) months for coastal movement of cargo. As stated earlier, the NMPT has clarified that only for unpaved land area (i.e. open area) in Panambur Village Zone, on Short term License, the port has proposed allotment of land on vessel to vessel basis and the said provision is made only to decrease the Vessel detention time. In view of the above provision, the proposed note is approved subject to slight modification. In the said the note while stating on authorised occupation, the note states 4 months but does not mention about 6 months license for coastal movement of cargo which is proposed in the earlier part of the said note of the port. The same is incorporated later as well to avoid any ambiguity.
- (i). Existing note (xvi) (a),(b) and (c) and note (v) and proposed notes d (vii) (a) and (b) under General notes and note (v) under the schedule of rent.
- The existing note (xvi) (a) relating to security deposit states that security deposit equivalent to 1 month license fee shall be applicable at the time of allotment for license up to 11 months and 3 months license fee for license up to 3 years. The note (b) therein prescribes refundable Security Deposit of equivalent to one year lease rental in case of lease of land other than (a). The existing note (xvi) (c) states that in in case, the security deposit is not refunded within 20 days from the date when land / space is finally vacated and production of documents by the licensee, the NMPT shall pay penal interest at the rate of 13% per annum on such delayed refunds. A separate note is prescribed at note (v) on similar lines and in brief.
- In the proposed SOR, the port has under general note at d(vii) proposed Security deposit equivalent to one month's license fee for vessel to vessel basis. The NMPT has requested to delete the words "Plot wise benefit" proposed by it in its original proposal which is accepted. At note (iv) under the proposed rent schedule also, the NMPT has proposed a note on security deposit which states Security Deposit equivalent to one month's licence fee shall be applicable



at the time of allotment for license upto 4 or 6 months. In case of lease of land, refundable Security Deposit of equivalent to two years lease rental will be applicable. It further states that the Security Deposit shall be refunded without interest after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.

As per Clause 11.2. of the amended Land Policy Guidelines port shall keep two years security deposit for fresh lease. There is no specific provision on security deposit for allotment of land on license for 4 to 6 months on vessel to vessel basis. Since the proposed provision at d(vii) is more to protect the interest of the port and recognising that it flows from the existing provision approved by this Authority in the last estate revision Order, the notes relating to Security Deposit proposed by the NMPT is approved by this Authority.

The note proposed by NMPT states Security Deposit shall be refunded without interest after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT. The existing note under the lease rent is silent about interest on security deposit. The amended LPG 2014 do not prescribe about interest on security deposit. In the lease rent of the Kolkatta Port Trust, the port had proposed non interest security deposit which has been approved by this Authority. Since the draft proposed SOR with the proposed notes have been approved by the NMPT Board and in view the position obtained at the KOPT, this Authority approves the modification proposed by NMPT about non- interest security deposit.

There appears to be slight difference in two provisions at note (iv) under the proposed rent schedule and note d(vii). Hence the NMPT was requested to confirm which of the provisions is to be retained in the SOR. In this regard, the NMPT has clarified that note proposed at d(vii) under General and not (iv) under schedule of lease rent are all same. The NMPT has stated that the former only gives a general note about Security Deposit and the later note specifically gives details about that Security deposit, which shall be refunded “without interest”. So the NMPT has requested that both may be retained in the SOR. In view of the port insisting to retain the note (iv) under the schedule of Rent as well as the general notes at d(vii), the same is allowed. Even in the existing SOR, two similar notes on security deposits are prescribed at note (v) and note (xvi). However, to avoid any ambiguity between the two notes, the words “license upto 4 or 6 months” are added in note d (vii)(a) in line with the note proposed at (iv). Further, a new note is added as d(vii)(c) to state that Security deposit without interest shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT in line with note (iv) under the schedule of Rent. These two modifications are done to avoid any ambiguity.

It is seen that the NMPT has proposed for deletion of existing conditionality (xvi)(c) which states that in case the security deposit is not refunded within 20 days from the date when land/space is finally vacated and production of documents by the licensee, the NMPT shall pay penal interest @ 13% p.a. on such delayed refunds. When sought reasons for deletion of the said existing note (xvi) (c) and the remedy to the allottee in case there is delay in refund by the port if the note is deleted, the port has stated in a general way that Security Deposit refunds are processed in electronic mode, so there is no such cause of action and hence, the said existing note is proposed for deletion by the NMPT. It is relevant to state here that the amended LPG do not prescribe any interest for delayed refund of Security deposit by the Port Trust. Though the port has stated that the refund are processed in electronic mode, it may not be unreasonable to retain the existing provision relating to penal interest on delayed refunds of security deposit by the port subject to slight modification. The NMPT has proposed to levy penal interest from the allottees on delayed payment at SBI Marginal Cost of Fund based Lending Rate (MCLR) + 2% per annum revised from time to time. The same may be made applicable for delayed refund of Security Deposit by the port. The existing note on penal interest for delayed refund of Security deposit by the port is, therefore, proposed to be retained subject to above modification at note d(vii)(d).

- (j). The existing note (vi) relates to way leave charges for laying of pipelines. The said note prescribes levy of way leave charges at the rate for open area as applicable to the location given in the table above for the area occupied by the pipelines/ service conduits. The port has proposed to retain the said provision at schedule B which is approved.

In the current lease rent schedule, a note is prescribed therein prescribing the method of calculating the area occupied by single pipe line, multi-layer pipelines, underground pipeline, etc. The exiting note states that for the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties etc. the respective users should be billed pro-rate for

50% of concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipelines are concerned, if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physical with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges. The existing note is found to be in line with note 4 under Broad Terms and Conditions for issuance of Right of way Permission for laying Pipelines/conveyors attached to the amended LPG, 2014. The port has not proposed to retain the said note under the way leave charges. The port has proposed a general note that the policy for Right of Way will be as per the policy formulated by NMPT in line with the amended LPG 2014. Referring to clause 14 of the amended Land Policy Guidelines, 2014 the NMPT was requested to consider to incorporate the provisions as per the amended Land Policy Guidelines, 2014. The port has, however, remained silent on this point. It is proposed to retain the existing note about computing the area of pipe line which is found to be in line with the amended LPG 2014 so that there is transparency on the said matter. The note proposed by the NMPT is also proposed to be incorporated with slight modification to state the terms of conditionalities for issuance of Right of way Permission for laying Pipelines/ conveyors etc., will be governed by the amended LPG 2014 issued by the MOS and as amended from time to time.

- (xix). The port has also proposed water front charges at 50% of the license fee for the land abutting to the waterfront for construction of jetties, submarine pipeline, etc. and will be charged as a way leave permission. As per the amended LPG 2014, Licence fee for water area shall be 50% of licence fee of abutting land. The proposed water front charges is recommended by the LAC and approved by the Board of Trustees of the NMPT and is found to be in line with the amended LPG 2014 and hence is approved.
- (xx). Clause 13(c) of the amended Land Policy Guidelines 2014 gives flexibility to Ports to fix rate of annual escalation which should not be less than 2% with the approval of the Port Trust Board. The port has proposed a note that lease rent shall bear an escalation @ 2% (compoundable) per annum till such time the rate of escalation is revised by the Competent Authority. Since the annual escalation in lease rent at 2% is recommended by the LAC and approved by the Board and is found to be in line with the amended Land Policy Guidelines, 2014, the proposed note is approved as proposed by NMPT with slight modification to state that the lease rent shall bear an escalation @ 2% (compoundable) per annum from 20 February 2018 till 19 February 2021.
- (xxi). (a). The proposal of the NMPT seeks approval of revised lease rent with retrospective effect from 20 February 2017. Most of the users/ user associations/ lessees like, Ganesh Shipping Agency, MCHAA, IFFCO, ANMPS, IPL, KBL, NMPCFAA, DIL and MCF have requested to approve the revised lease rent with prospective effect. The users have stated that retrospective revision causes great hardship on cargo handling agent as they cannot collect the rates revised retrospectively from the principal. As regards the said point made by the users/ user associations/ lessees the NMPT was specifically requested to discuss with the trade and respond. The NMPT on the said matter while responding to the comments of the Delta Infralogistics (Worldwide) Limited (DIL) has stated that as far as raising the demand prospectively is concerned it is to mention that, the revision of rates is under process and is due from 20.02.2017. The NMPT has stated that notification of revised lease rent will be communicated by this Authority. The NMPT has categorically stated that revision of licence fee with prospective effect does not arise.  
Significantly, Section 49 of the Major Port Trusts Act, 1963 calls for fixation of rates from time to time. For fixation of lease rent, this Authority is bound by the Land Policy guidelines issued by the Government for arriving at the lease rental for Major Port Trusts land. Clause 13(c) of the Amended Land Policy Guidelines of 2014 stipulates that the Scale of Rates will be revised every five years.  
The last tariff Order of May 2014 passed by this Authority clearly mentions that the rates are effective from 20 February 2012 till 19 February 2017. The position that the lease rentals for the lands of NMPT will be reviewed after expiry of five years i.e. from 20 February 2017 is in the knowledge of all the stakeholders. As regards the request of users/ user associations for prospective effect of revision of lease rent, the NMPT in the revised proposal, after discussion with trade, has categorically sought approval to the revised rates retrospectively w.e.f. 20 February 2017 for the quinquennium 2017-22. The proposal of NMPT is thus not for giving prospective effect to the revised lease rent. This Authority on its own is not in a position to approve revision in lease rent with prospective effect when the proposal of NMPT categorically seeks for retrospective revision.

Since the proposal of NMPT is for retrospective revision of lease rent, this Authority based on the proposal of the NMPT, approves revision of lease rents at NMPT retrospectively as proposed by the port. The revised rates will be effective from 20 February 2017 as proposed by NMPT and shall remain valid till 19 February 2022. A suitable note is, therefore, inserted to this effect in the rent schedule.

In fact, it is relevant to mention here that this approach is being followed not only in the case of the NMPT but also in the other Major Port Trusts. In the case of the V.O. Chidambaranar Port Trust (VOCPT), the lease rent approved by this Authority vide Order No.TAMP/6/2012-VOCPT dated 4 April 2014 for the two quinquennium 2007-2012 and 2013-2017 was given retrospective effect from 1 July 2007 and 1 July 2012 for the two quinquennium respectively as proposed by the VOCPT following the applicable land policy guidelines.

The lease rental approved in the case of Vishakhapatnam Port Trust vide Order No.TAMP/80/2015-VPT dated 17 November 2016 was also given retrospective effect from 1 April 2013 as proposed by the VPT following the applicable land policy guidelines.

- (b). It is also made abundantly clear that the revised rates approved by this Authority with retrospective effect from 20 February 2017 based on the revised proposal filed by the NMPT shall be applicable in the existing leases/ licensees subject to provision for periodic revision of rents agreed in the surviving lease agreements and in those cases of renewal/ allotment only if respective lease agreement or letter of allotment, if no lease deed is still executed, explicitly provides for revision of lease rental during the currency of the lease period.

15. In the result, and for the reasons given above, and based on collective application of mind, this Authority approves the revised lease rentals for Lands at various locations of NMPT alongwith the conditionalities attached as **Annex - II** effective from 20 February 2017 till 19 February 2022.

16. The NMPT is directed to accordingly amend the Schedule of Lease Rent.

T.S. BALASUBRAMANIAN, Member (Finance)

[ADVT III/4/Exty./493/17]

#### PANAMBUR VILLAGE

**Annex -I (a)**

<b>Working for Panambur village as per original proposal dated 4 May 2017</b>				<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 (Rs. / sq/month)</b>	<b>Revised rate proposed by NMPT vide its letter dated 16.10.2017 proposing 40% reduction over the rates proposed in the original proposal (Rs. / sq/month)</b>
<b>Particulars</b>	<b>Duly escalated rental as per existing SOR as on 19.02.2017</b>	<b>% increase in Land value by 138.85% and % increase in structure i.e. paving 62.48%</b>	<b>(Rs. / 100 sq. mtrs. / month) 20.02.2017</b>		
<b>Rent for open space</b>			4967	<b>49.67</b>	<b>29.80</b>
<b>Rent for paved area</b>			7662	<b>76.62</b>	<b>45.972</b>
(i). Land component	2079.59	4967.10			
(ii). Structure (i.e. Paving)	1658.51	2694.73			
(iii). Rental for paved area	3738.09	7661.83			
<b>Rent for covered area</b>					
			13435	<b>134.35</b>	<b>80.61</b>
(i). Land component	2079.59	4967.10			
(ii). Super Structure	5211.74	8468.04			
(iii). Rental for covered area	7291.33	13435.14			
Note: Development cost for paved and covered area is considered 45% of 138.85%					

**Marshalling yard along NH-17****Annex -I (b)**

<b><u>Working for Marshalling yard along NH-17 as per original proposal dated 4 May 2017</u></b>				<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 (Rs. / sq/month)</b>	<b>Revised rate proposed by NMPT vide its letter dated 16.10.2017 proposing 40% reduction over the rates proposed in the original proposal (Rs. / sq/month)</b>
<b>Particulars</b>	<b>Duly escalated rental as per existing SOR as on 19.02.2017</b>	<b>% increase in Land value by 133.71% and % increase in structure i.e. paving 60.17%</b>	<b>(Rs. / 100 sq. mtrs. / month) 20.02.2017</b>		
<b>Rent for open space</b>			4954	<b>49.54</b>	<b>29.72</b>
<b>Rent for paved area</b>			7637	<b>76.37</b>	<b>45.822</b>
(i). Land component	2119.72	4954.00			
(ii). Structure (i.e. Paving)	1675.32	2683.36			
(iii). Rental for paved area	3795.04	7637.36			
<b>Rent for covered area</b>			13386	<b>133.86</b>	<b>80.316</b>
(i). Land component	2119.72	4954.00			
(ii). Super Structure	5264.64	8432.37			
(iii). Rental for covered area	7384.36	13386.37			
Note: Development cost for paved and covered area is considered 45% of 133.71%					

**Commercial yard along the NH-17****Annex -I (c)**

<b><u>Working for Commercial yard along the NH-17 as per original proposal dated 4 May 2017</u></b>				<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 (Rs. / sq/month)</b>	<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 retained in the revised proposal dated 16.10.2017 (Rs. / sq/month)</b>
<b>Particulars</b>	<b>Duly escalated rental as per existing SOR as on 19.02.2017</b>	<b>% increase in Land value by 197.34% and % increase in structure i.e. paving 88.80%</b>	<b>(Rs. / 100 sq. mtrs. / month) 20.02.2017</b>		
<b>Rent for open space</b>			8132	<b>81.32</b>	<b>81.32</b>
<b>Rent for paved area</b>			11731	<b>117.31</b>	<b>117.31</b>
(i). Land component	2734.90	8131.95			
(ii). Structure (i.e. Paving)	1906.08	3598.68			
(iii). Rental for paved area	4640.98	11730.63			
<b>Rent for covered area</b>			19441	<b>194.41</b>	<b>194.41</b>
(i). Land component	2734.90	8131.95			
(ii). Super Structure	5989.74	11308.63			
(iii). Rental for covered area	8724.65	19440.58			
Note: Development cost for paved and covered area is considered 45% of 197.34%					

**Tannirbavi****Annex -I (d)**

<b>Working for Tannirbavi as per original proposal dated 4 May 2017</b>				<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 at par with the rate proposed for Panambur (Rs. / sq/month)</b>	<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 retained in the revised proposal dated 16.10.2017 (Rs. / sq/month)</b>
<b>Particulars</b>	<b>Duly escalated rental as per existing SOR as on 19.02.2017</b>	<b>% increase in Land value by 48.17% and % increase in structure i.e. paving 21.68%</b>	<b>(Rs. / 100 sq. mtrs. / month) 20.02.2017</b>		
<b>Rent for open space</b>			2903	<b>49.67</b>	<b>49.67</b>
<b>Rent for paved area</b>			4706	<b>76.62</b>	<b>76.62</b>
(i). Land component	1959.23	2902.99			
(ii). Structure (i.e. Paving)	1481.94	1803.22			
(iii). Rental for paved area	3441.17	4706.22			
<b>Rent for covered area</b>					
			8570	<b>134.35</b>	<b>134.35</b>
(i). Land component	1959.23	2902.99			
(ii). Super Structure	4656.92	5666.54			
(iii). Rental for covered area	6616.15	8569.53			
Note: Development cost for paved and covered area is considered 45% of 48.17%					

**Kudupu****Annex -I (e)**

<b>Working for Kudupu as per original proposal dated 4 May 2017</b>				<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 (Rs. / sq/month)</b>	<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 retained in the revised proposal dated 16.10.2017 (Rs. / sq/month)</b>
<b>Particulars</b>	<b>Duly escalated rental as per existing SOR as on 19.02.2017</b>	<b>% increase in Land value by 341.42% and % increase in structure i.e. paving 153.64%</b>	<b>(Rs. / 100 sq. mtrs. / month) 20.02.2017</b>		
<b>Rent for open space</b>			5313	<b>53.13</b>	<b>53.13</b>
<b>Rent for paved area</b>			9093	<b>90.93</b>	<b>90.93</b>
(i). Land component	1203.62	5313.02			
(ii). Structure (i.e. Paving)	1490.44	3780.35			
(iii). Rental for paved area	2694.06	9093.37			
<b>Rent for covered area</b>					
			17192	<b>171.92</b>	<b>171.92</b>
(i). Land component	1203.62	5313.02			
(ii). Super Structure	4683.28	11878.68			
(iii). Rental for covered area	5886.90	17191.71			
Note: Development cost for paved and covered area is considered 45% of 341.42%					

**Bondel****Annex -I (f)**

<b>Working for Bondal as per original proposal dated 4 May 2017</b>				<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 (Rs. / sq/month)</b>	<b>Rate proposed by NMPT in its original proposal dated 4.5.2017 retained in the revised proposal dated 16.10.2017 (Rs. / sq/month)</b>
<b>Particulars</b>	<b>Duly escalated rental as per existing SOR as on 19.02.2017</b>	<b>% increase in Land value by 215.08% and % increase in structure i.e. paving 96.79%</b>	<b>(Rs. / 100 sq. mtrs. / month)</b>		
<b>Rent for open space</b>			4003	<b>40.03</b>	<b>40.03</b>
<b>Rent for paved area</b>			6628	<b>66.28</b>	<b>66.28</b>
(i). Land component	1270.48	4003.03			
(ii). Structure (i.e. Paving)	1334.02	2625.22			
(iii). Rental for paved area	2604.50	6628.25			
<b>Rent for covered area</b>					
			12253	<b>122.53</b>	<b>122.53</b>
(i). Land component	1270.48	4003.03			
(ii). Super Structure	4192.06	8249.55			
(iii). Rental for covered area	5462.54	12252.58			
Note: Development cost for paved and covered area is considered 45% of 215.08%					

**ANNEX - II****Schedule of Lease rent for lands belonging to NMPT at various locations.****(A). Lease rent of Port lands at various location:**

(₹/sq. mtr./month)

<b>Sr. No.</b>	<b>Location</b>	<b>For open areas</b>	<b>For paved areas</b>	<b>For covered space</b>
1.	Panambur	29.802	45.972	80.61
		24.83 [For Storage of EXIM cargo on License basis, Vessel to Vessel]		
2.	Custom Bound Area	24.83	45.972	80.61
3.	Marshalling Yard	29.724	45.822	80.316
4.	Commercial Yard	81.32*	117.31	194.41
5.	Tannirbavi	49.67	76.62	134.35
6.	Kudupu	53.13	90.93	171.92
7.	Bondel	40.03	66.28	122.53

\* The rate proposed for open space for EXIM Cargo in custom bond area will apply for areas leased in the commercial zone where EXIM cargo is stored, on vessel to vessel basis, till the areas lease out for commercial purposes.

**Notes:**

- (i). The rates prescribed shall be applicable with effect from 20 February 2017 till 19 February 2022 and will be reviewed / revised after five years.
- (ii). The lease rent shall bear an escalation @ 2% (compoundable) per annum from 20 February 2018 till 19 February 2022.
- (iii). For the allotment inside the Security Wall, a surcharge of 10% on the rate prescribed above will be levied.
- (iv). Security Deposit equivalent to one month's licence fee shall be applicable at the time of allotment for license upto 4 or 6 months. In case of lease of land, refundable Security Deposit of equivalent to two years lease rental will be applicable. The Security Deposit shall be refunded without interest after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.
- (B). **Way leave charges for laying of pipelines/ service conduits** : The rate for open area as applicable to the location given in the table above for the area occupied by the pipelines / service conduits.

**Note to Schedule B above:**

- (i). For the purpose of way leave charges, the area occupied by single pipelines should be calculated based on the diameter and length of those pipelines. In case of multi-layer pipeline stacks, the physical area occupied by the multilayer pipeline stacks should be considered and the respective users should be billed for pro-rata area on the basis of the diameter and length of their pipelines passing through that area. With respect to the area shared with road, rails, jetties, etc., the respective users should be billed pro-rata for 50% of concerned area assuming that they do not have exclusive possession of land and what they have is only 'Right of Way'. As far as underground pipes are concerned if the users establish that the possession of surface area above the underground cross-country pipelines is not physically with them, the area occupied by such pipelines should be counted 50% of the product of diameter and length, for the purpose of levy of way leave charges.
- (ii). The terms of conditionalities for issuance of Right of Way Permission for laying Pipelines/ conveyors etc., will be governed by the amended LPG 2014 issued by the Ministry of Shipping and as amended from time to time.
- (C). **Water Front Charges:**  
50% of the license fee for the land abutting to the waterfront for construction of jetties, submarine pipeline, etc. and will be charged as a way leave permission. For submarine pipeline, the waterfront charges will be for the area occupied by the pipeline and the area should be arrived at based on the note to (ii) under schedule B above.

**General Notes:**

- (i). All the conditions / notes stated herein shall apply to the extent they are not inconsistent with the conditions prescribed in the amended Land Policy guidelines 2014 by the Government of India and as amended from time to time. In case of disagreement, the conditions prescribed by the Government in the Land Policy guidelines shall prevail.
- (ii). **Allotment:**  
Persons requiring allotment of land/ space for storage of their goods outside the security compound wall or within the security compound wall of New Mangalore Port Trust (NMPT) on monthly license basis may apply in writing to NMPT for a license in the form prescribed by the NMPT from time to time. But it shall be at the discretion of the NMPT to allot or refuse to allot such space/ land no subletting of the licensed premises shall be allowed.
- (iii). **Licensee's Responsibility:**  
In applying for land/ space for storage of goods/ cargo, the applicants for land/ space shall accept all risks and responsibility for goods so stored/ stocked. The locking by the NMPT or sheds partly or wholly allotted to the licensees whether inside or outside the security compound wall shall not be regarded as making the NMPT a bailee of the goods so stores unless a receipt in this regard is passed by the NMPT to them. The occupation of land/ space in open or under cover shall be reproduced in the license deed/ permit/ agreement.  
Encroachment or unauthorized occupation of the NMPT's land and stacking of goods/ cargo on the NMPT's Railway track, plants, equipment, approach road etc., causing obstruction to the movement of traffic by the licensee will involve a liability to pay penal rate as specified below in addition to the cost of rectifying damages caused to the NMPT's properties. If the licensee fails to remove the goods from the encroached area in spite of notice to do so, the goods will be removed elsewhere by the NMPT at the risk and the cost of the licensee and penal license fee at the following rate shall be levied on the land occupied by the goods so removed.

- (a). Three times the normal license fee till vacant possession is obtained by the port or any other Land Policy Guidelines notified by Government time to time.
- (iv). Conditions :
  - (a). Goods stored under the license deed/ permit/ agreement shall be at the entire risk and responsibility of the licensees. The NMPT will not in any way take responsibility for pilferage, theft, fire or loss thereof. The licensees shall post their own watch to safeguard the goods stored at their allotted space and to prevent any unauthorized occupation of such land/ space by others.
  - (b). The Licensee shall not construct or put up any permanent structure, buildings, erection or convenience or canteens on the land/ space occupied under the license deed/ permit. The licensee shall restore the land/ space to its original condition at the time of termination of the license permit and if the licensee fails, the NMPT will arrange for such restoration at the cost risk and responsibility of the licensee.
  - (c). The license fees or charges shall be paid from the date of receipt of the allotment letter by the licensee or occupation of the land/ space by the licensee, whichever is earlier, in accordance with the rates prescribed in the NMPT's Schedule of Rates. The license fee shall be remitted for each calendar month for subsequent period in advance to the NMPT i.e. before 1<sup>st</sup> of every month. In case the payment is not received before the due date, penal interest at SBI (MCLR) + 2% per annum revised from time to time on the accumulated arrears in addition to the license fee. [Penal interest is subject change as per the guidelines issued from time to time by Competent Authority] [MCLR-Marginal Cost Lending Rate].
  - (d). The licensee shall vacate the land/ space occupied by them if the license permit is not renewed at the latest. In case the licensee fails to hand over the land/ space in vacant possession on the date of expiry of the license/ permit granted after removing of such structures or construction put up, the NMPT shall have the right to remove such structures and the goods stored in such land/ space to any other alternative land/ open or covered space in any part of the Port's premises at the cost and risk and responsibility of licensees and in addition, penalty license fee at the following rates shall be levied on the space occupied by the goods so removed.
    - (i). Three times the normal license fee till vacant possession is obtained by the port or any other Land Policy Guidelines notified by Government time to time.
    - (ii). Terms and conditions as stipulated in the allotment order/ lease/ license deed.
  - (e). The permit shall lapse automatically at the expiry of the calendar month for which it has been issued. The license shall be up to a maximum period of Four (4) months on vessel to vessel basis for storage of EXIM Cargo (both inside & outside Security Compound wall) and Six (6) months for coastal movement of cargo and license fee is levied as per the notified schedule of Rates. There shall be no provision for renewal of licence. The occupation of land/ premises exceeding 4 months on vessel to vessel basis for storage of EXIM Cargo (both inside & outside Security Compound wall) and Six (6) months for coastal movement of cargo, without subsequent allotment shall be treated as unauthorized occupation and compensation 3 times the normal license fee shall be paid by the occupant and charges will attract penal interest at the rate of SBI (MCLR)+2% per annum (or) as per the lease/ license deed/ allotment orders. On the accumulated arrears and shall be paid in addition to the license fee. In any case the license fee should not accumulate for more than 15 days from the date when advance license fee become payable. [Penal interest subject change as per the guidelines issued from time to time by Competent Authority]
  - (f). No licensee shall convert the space allotted to him/ them into private bonded areas except with the written permission of the NMPT. Failure to obtain the prior written permission from the NMPT shall attract levy of penalty as per prevailing Guidelines time to time.
  - (g).
    - (i). Security deposit equivalent to one month's license fee shall be applicable for vessel to vessel for license upto 4 or 6 months. The Security Deposit without interest shall be refunded after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.
    - (ii). In case of lease of land other than those mentioned at (a) above, refundable Security Deposit of equivalent to two years lease rental will be applicable.
    - (iii). The Security Deposit shall be refunded without interest after the land is vacated fully after adjusting any amount that may be due to the NMPT.
    - (iv). In case, the security deposit is not refunded within 20 days from the date when land/ space is finally vacated and production of documents by the licensee, the NMPT shall pay penal



interest at SBI Marginal Cost of Fund based Lending Rate (MCLR) + 2% per annum as revised from time to time on such delayed refunds.

- (h). The NMPT shall have the right at any time to resume the possession of the land/ space wholly or partly which is required by the Port/ not occupied by the licensee, in which event the proportionate reduction in license fee will be allowed. In any case, the NMPT shall give a notice period of 7 days in case license is for less than four months for EXIM Cargo and six months for Coastal movement cargo. In case of unauthorized occupation or encroachment or on normal expiry of the license tenure, no such notice shall be issued and the port shall resume the land/ space required by the Port immediately. In case of such a resumption or possession of land, the licensee shall not be entitled to claim any compensation on account of such resumption or possession or to remove and take away improvements, if any, made by him on the land.
- (i). The licensee shall have the right to appeal against resumption of the land to the Board of Trustees of the New Mangalore Port Trust within a period of 30 days from the date of receipt of the Order appealed against and the decision of the Board of Trustees of the NMPT is final in this regard.
- (j). The licensee / allottee shall agree to comply with all rules or directions issued by the NMPT from time to time. Should the licensee neglect to comply with the rules or directions, the NMPT may terminate the license.
- (k). The licensee / allottee shall agree that all payments and expenses of whatever sort due to the Port in respect of land/ space allotted to the licensee, shall be recoverable at the rates prescribed in the Scale of Rates of NMPT.
- (l). The licensee / allottee shall comply with all rules and regulations that may from time to time be issued by the local authorities or the inspector of Explosives, the Department of Explosive, Commissioner of Customs and Government of India or whosoever concerned in relation to the storage of goods under the license/ permit.